



# STADT AULENDORF

**Öffentliche Sitzung des Gemeinderates**  
**am Montag, 18.10.2021, 18:00 Uhr**  
**in der Stadthalle Aulendorf**

**ÖFFENTLICHE TAGESORDNUNG**

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2** Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3** Einwohnerfragestunde
- 4** Einbeziehungssatzung Tannweiler
  1. Aufstellungsbeschluss
  2. Zustimmung Entwurf
- 5** Veranlagung von Wasserversorgungsbeiträgen (Altfälle)  
- Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 6** Sporthalle Schussenriederstraße - Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung
- 7** Bebauungsplan "Am Bildstock II" - Alternative Planungsvorschläge
- 8** Bebauungsplan Vitahotel - Aufstellungsbeschluss
- 9** BP Hofgarten, 4. Änderung
  1. Aufstellungsbeschluss
  2. Zustimmung Entwurf
  3. Auslegung und Beteiligung
- 10** Sanierungsgebiet Stadtkern II: 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes
- 11** Darlehen Kreissparkasse Ravensburg, Ablösung Restschuld
- 12** Verschiedenes
- 13** Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung





# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/136/2021</b>	
Sitzung am 18.10.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 4      Einbeziehungssatzung Tannweiler</b>  <b>1. Aufstellungsbeschluss</b>  <b>2. Zustimmung Entwurf</b>  <b>3. Öffentliche Beteiligung</b></p>			
<p><b>Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche</b>  Vor dem Hintergrund der Analyse möglicher Ortserweiterungen der Teilorte durch das IB Lars Consult ist ein Bauinteressent an die Verwaltung der Stadt Aulendorf herangetreten. Wunsch ist die Schaffung von Baurecht und damit Änderung der Ortsabrundung Tannweiler. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 23 entlang des Flurweges, dass sich im Nordosten des Ortsteiles Tannweiler befindet und 726 m<sup>2</sup> groß ist.</p> <p>Ziel ist die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den bebaubaren Innenbereich, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ortsbildverträglichen Wohngebäuden zur lokalen Bedarfsdeckung zu schaffen.</p> <p>Auf der aktuell als Grünland genutzten Fläche, die direkt an den Flurweg angrenzt, ist der Bau eines Einfamilienhauses geplant. Nachdem das Vorhaben an diesem Standort von Seiten der Stadt als städtebaulich verträglich erachtet und auch aus sozialen Gründen erwünscht sind, soll hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen werden. Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften, im Übrigen nach der Eigenart der näheren Umgebung (gem. 34 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.</p> <p><b>Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)</b>  Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.</p> <p>Die einzubeziehende Fläche, ist derzeit nicht bebaut, sie liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar.</p> <p><b>Prägung der einzubeziehenden Fläche</b>  <u>Art der baulichen Nutzung</u>  Der einzubeziehende Bereich grenzt im Südwesten und Nordwesten an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. §34 BauGB) von Tannweiler an. Die Bestandsbebauung besteht vor allem aus großzügig durchgrünt Wohngebäuden. Weiter südlich befinden sich im Altort noch einzelne (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Die umgrenzenden Flächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (gem. 5 BauNVO). Nach Nordosten wird die einzubeziehende Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich begrenzt.</p>			

### Maß der baulichen Nutzung und überbaute Grundstücksfläche

Für die unmittelbar bebaute Umgebung bestehen weder qualifizierte, einfache noch vorhabenbezogene Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan sind die benachbarten Flächen jeweils als gemischte Bauflächen dargestellt. Die BauNVO legt für Baugebiete allgemeine Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. Für gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebiete liegt die maximale GRZ bei 0,6.

Bezüglich des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass die GRZ der umliegenden Bebauung überschlägig bei 0,4 liegt. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt von einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die unter den zulässigen 0,6 gemischter Bauflächen bzw. eines Dorfgebietes liegt.

Bei der Situierung der Baugrenze wurde darauf geachtet, dass keine übermäßigen Geländemodellierungen notwendig werden und nicht in den Talraum des Entwässerungsgrabens, der sich südöstlich des Geltungsbereiches befindet, eingegriffen wird.

### Bauweise

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch ihre ein- bis zweigeschossige Bauweise und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 20° - 45°.

### Erschließung

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 Abs. 1 BauGB, ist über den Flurweg gesichert.

## **Planung**

### Allgemeine Zielsetzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer, als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans.

Durch die Einbeziehungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung geschaffen. Das geplante Wohngebäude soll sich in den bereits bestehenden Siedlungskörper einfügen und durch die Lage am Ortsrand ist besonders auf die Eingrünung und die Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes zu achten.

Einzelne Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften dienen dazu die regionaltypische Bauweise zu erhalten und stellen ein Instrument zur Schaffung dieser gewünschten Ordnung dar. Neben der Situierung des Baukörpers und der ortsbildverträglichen Dachgestaltung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zugleich der mit dem Bauvorhaben verursachte Eingriff lokal kompensiert. Durch die Festsetzung ist die Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung rechtsverbindlich. Zugleich dienen die grünordnerischen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht der Eingrünung des Ortsrandes und damit der Akzentuierung der Grenze von Innen- und Außenbereich.

### Festsetzungen

Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,35 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Wohngebäudes, für das teilweise bereits eine erste Planung vorhanden ist. Das Maß der baulichen Nutzung greift dabei den Dichtegrad der umgebenden Bebauung auf. Nachdem die Fläche von Nordwesten und Nordosten her einsehbar ist und den Übergang zum unbebauten Bereich darstellt wird die GRZ auf das erforderliche Minimum begrenzt, um keine zu massive Bebauung am Ortsrand zu erhalten.

Mit der Baugrenze wird die Situierung des Gebäudes gesteuert und bewusst darauf geachtet, dass der hinzukommende Baukörper sich so nah wie möglich am bestehenden Siedlungsrand befindet und nicht in den Talbereich rund um den südöstlich gelegenen Entwässerungsgraben hineinragt.

Zur Gewährleistung einer ortstypischen und einheitlichen Höhenentwicklung wird eine

maximale Firsthöhe von 10 m über Rohfußbodenoberkante (ROK) festgesetzt. Mit dieser Höhe wird die mittlere Firsthöhe der umliegenden Gebäude aufgegriffen. Die ROK wird auf 566,85 m ü. NHN festgelegt, um das Gebäude weitgehend ohne Geländemodellierungen auf dem bestehenden Gelände zu ermöglichen und gleichzeitig den Abfluss des Niederschlags in Richtung Südosten sicherzustellen. Die ROK liegt 70 cm über der mittleren Straßenhöhe (Flurweg) von ca. 566,11 m ü. NHN

#### Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform wird nur das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie der regionaltypischen Bauweise. Dadurch wird erreicht, dass die Ortsrandsituation durch das hinzukommende Gebäude nicht unterbrochen / negativ beeinträchtigt wird. Dachaufbauten werden in der Einbeziehungssatzung nicht geregelt, so dass diese flexibel gestaltet und der Umgebung angepasst werden können.

Um die Eingrünung nach Norden und Südosten zu gewährleisten wird ein 3,0 bzw. 5,0 m breiter privater Grünstreifen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auf diesem ist eine Mindestzahl an Einzelbäumen festgesetzt deren Lage variabel ist. Hierzu können auch standorttypische, alte Obstbaumarten verwendet werden. Zusätzlich sollen 50-60% der Grünfläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzempfehlung bepflanzt werden. Somit ist eine standortgerechte und dorfverträgliche Mindesteingrünung gewährleistet, welche die Bebauung zum Ortsrand hin sanft einbindet.

### **Naturschutz und Eingriffsregelung**

#### Bestand

Das Plangebiet steigt vom Flurweg aus deutlich an und fällt dann insgesamt in Richtung Südosten zum Entwässerungsgraben hin, der sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ab. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und ist daher insgesamt eher artenarm. Es sind keine Bäume oder sonstigen ökologisch hochwertigeren Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotop und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Im Geltungsbereich befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

#### Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang un bebauten Flächen geschaffen wird und die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG darstellt, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung Baden-Württemberg“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die für die Berechnung angewandte Methodik ist dem Leitfadens „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ zu entnehmen. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bauleitplanes entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO). Während der Bauphase ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Ravensburg zu berücksichtigen.

#### Gesamtbilanz

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt 1.714 Ökopunkten wird über die bereits hergestellte und von der Stadt Aulendorf erworbene Ökokontomaßnahme „Moorschutzmaßnahmen im Unteren Tannhauser Ried“, Flurstück 111 der Gemarkung Tannhausen, Aktenzeichen: 421-364.38 mit 200.027 Ökopunkten erbracht.

Artenschutz

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt keinerlei ökologisch hochwertigeren Sonderstrukturen oder Habitate. Insgesamt besitzt sie daher nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Da Gehölze, Gewässer oder magere Vegetationsbestände komplett fehlen, kann ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Durch die umliegende Bebauung ist eine enge Kammerung vorhanden, daher können auch Brutvögel des Offenlands wie die Feldlerche und der Kiebitz ausgeschlossen werden.

Projektbedingt verursachte negative Beeinträchtigungen sind durch das geplante Vorhaben daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

**Beschlussantrag:**

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ wird gefasst.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 18.10.2021.
3. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Einbeziehungssatzung öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage öffentlich bekannt zu machen.

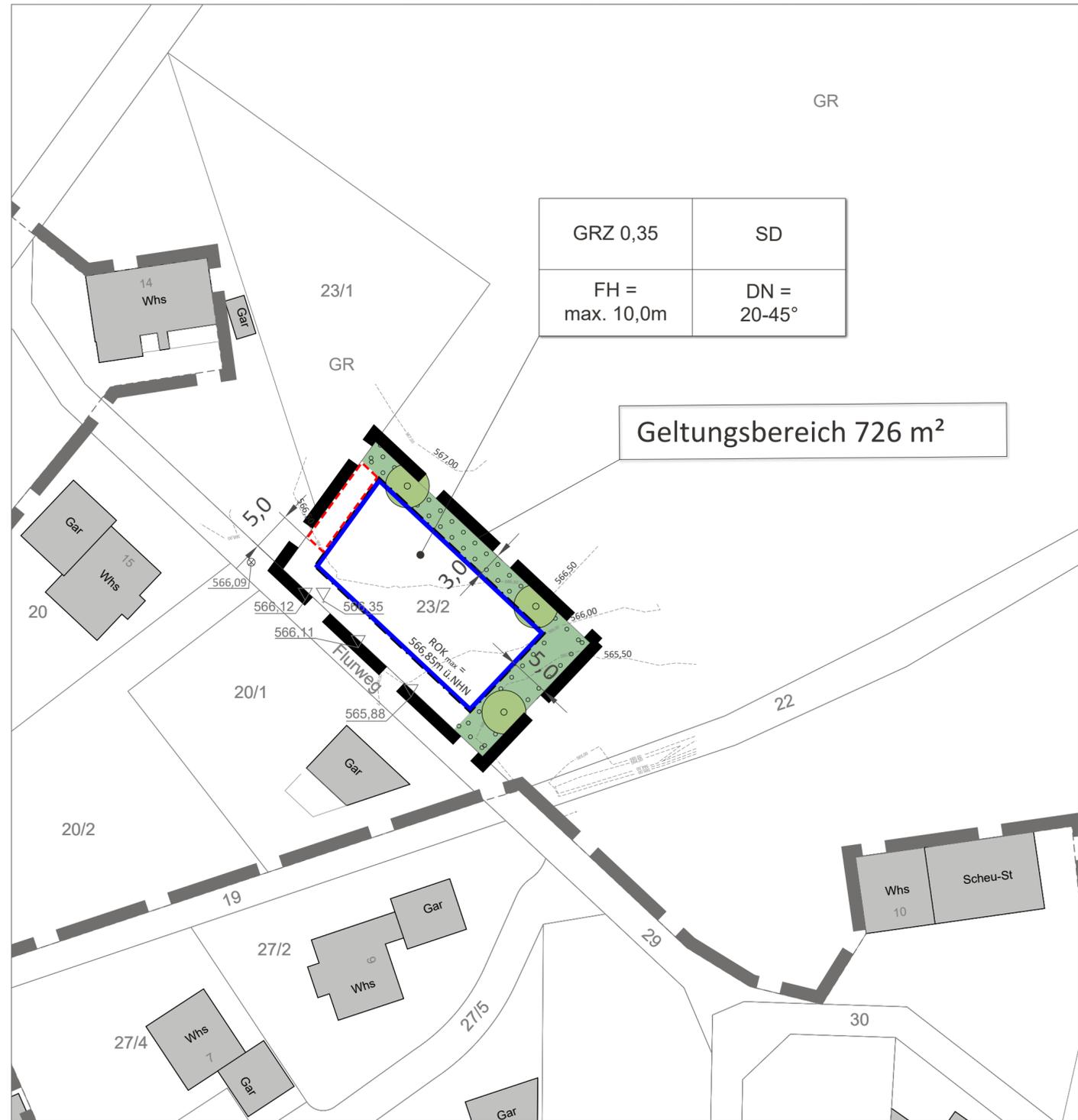
**Anlagen:**

Einbeziehungssatzung Tannweiler – Textteil vom 18.10.2021  
Einbeziehungssatzung Tannweiler – Planteil vom 18.10.2021

**Beschlussauszüge für**

- |  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt          |                                    |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei      | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 14.10.2021



**Legende**

- Abgrenzung Geltungsbereich
- Festsetzungen gem § 9 BauGB**
- Maß der baulichen Nutzung**
- |                          |   |
|--------------------------|---|
| GRZ 0,35                 | Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,35                 |
| FH = max. 10,0m          | Max. zulässige Firsthöhe, hier: 10,0m                       |
| ROK_max = 566,85m ü. NNH | Max. Höhe Rohfußbodenoberkante (ROK), hier: 566,85 m ü. NNH |
- Baugrenzen**
- Baugrenze
- GA Abgrenzung für Garage / Carport
- Grünflächen**
- Zu pflanzender Baum, Lage variabel
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung
- Örtliche Bauvorschriften**
- |            |  |
|------------|--|
| SD         | Zulässige Dachformen hier: Satteldach  |
| DN= 20-45° | Zulässige Dachneigung hier: 20-45 Grad |
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Höhenlinie mit einzelnen Höhenpunkten
- Bestandsgebäude
- bestehende Ortsabrundung vom 23.08.1993

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Tannweiler" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Aulendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Einbeziehungssatzung "Tannweiler" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

5. Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Tannweiler", bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie den dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite X bis X), und der Zeichnung in der Fassung vom ..... dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... zu Grundlage und diesem entspricht.

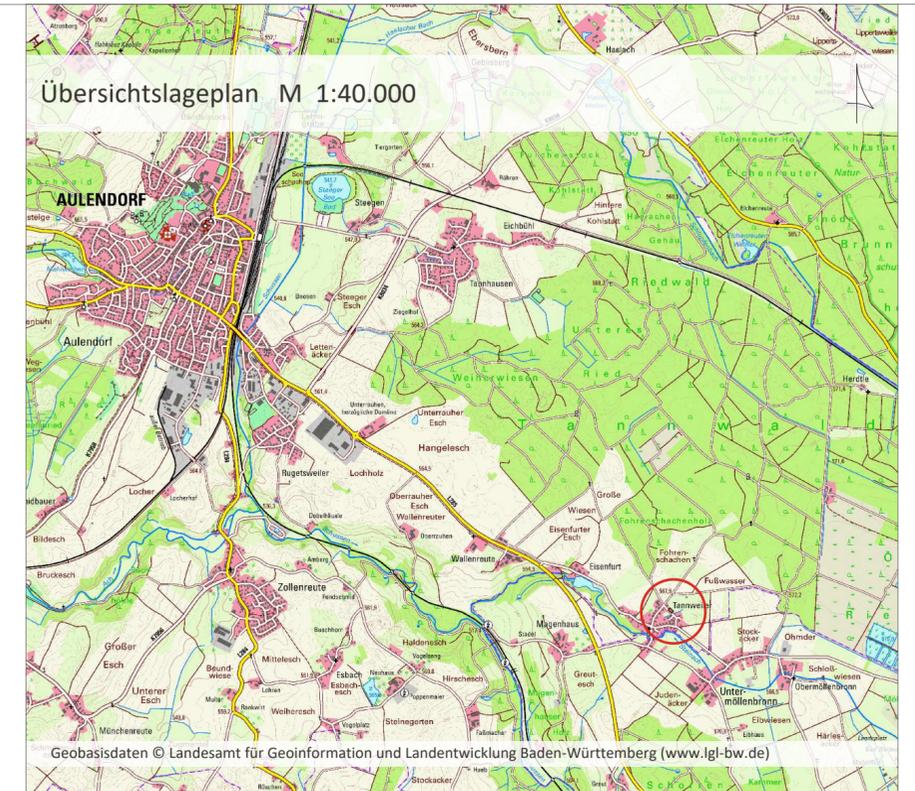
Stadt Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

6. Die Einbeziehungssatzung "Tannweiler" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am ..... mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie sind zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Aulendorf zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Stadt Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)



Projekt / Bauvorhaben:  
**Einbeziehungssatzung "Tannweiler"**  
Stadt Aulendorf

Planbezeichnung:  
**Zeichnerischer Teil Entwurf**

Auftraggeber / Bauherr:  
**Stadt Aulendorf  
Hauptstraße 35  
88326 Aulendorf**

Stand:  
**18.10.2021**

Maßstab:  
**1:500**

Projekt Nr.: 6298  
Bearbeiter/in: mgr/we

**LARS consult** Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 22 D - 87700 Memmingen  
Döllgaststraße 12 D - 86199 Augsburg  
Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fax: +49 (0)821 455459-0  
Fax: +49 (0)8331 4904-20 Fax: +49 (0)821 455459-20

Urheberrechtlich geschützt!  
© 2021 LARS consult GmbH  
E-Mail: info@lars-consult.de  
Web: www.lars-consult.de

Koordinatensystem: ETRS89\_UTM-32N Plot erstellt am: 06.10.2021 Blattgröße: 0.76m x 0.30m = 0.23 m²  
Dateipfad: L:\6298 .en\03-Tannhausen und Tannweiler\04-CAD\02-Entwurf\211006\_6298\_E\_BP\_Tannweiler.dwg



Stadt Aulendorf

## Einbeziehungssatzung "Tannweiler" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Entwurf | 18.10.2021



## GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Tannweiler" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Entwurf | 18.10.2021

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Aulendorf**  
Hauptstraße 35  
88326 Aulendorf

Telefon: 07525 934-0  
Telefax: 07525 934-103  
E-Mail: [info@aulendorf.de](mailto:info@aulendorf.de)  
Web: [www.aulendorf.de](http://www.aulendorf.de)

Vertreten durch: Bürgermeister Matthias Burth

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Maria Grimm - M.Sc. Angewandte Physische Geographie  
Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den .....

---

*Maria Grimm*  
*M.Sc. Angewandte Physische Geographie*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung (BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2	Baugrenzen	7
2.3	Grünordnung	8
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	9
3.1	Hinweise	9
3.2	Pflanzempfehlung	9
3.3	Sonstige Hinweise	10
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)</b>	<b>13</b>
1	Präambel	13
2	Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	15
2.1	Dachgestaltung	15
2.2	Sonstige Bauvorschriften	15
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>16</b>
1	Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche	16
2	Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)	16
3	Prägung der einzubeziehenden Fläche	17
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	19
5	Planung	21
6	Sonstiges	22
7	Naturschutz und Eingriffsregelung	23
7.1	Bestand	23
7.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
7.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	24
7.3.1	Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet	25

---

7.3.2	Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet	27
7.3.3	Gesamtbilanz	29
<b>7.4</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>30</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild Tannweiler mit Geltungsbereich	17
Abbildung 2:	Luftbild mit der einzubeziehenden Fläche	18
Abbildung 3:	Blick entlang des Flurweges in Richtung Nordwesten	18
Abbildung 4:	Blick auf den Ortsrand am Flurweg Richtung Südwesten	18
Abbildung 5:	Potentielle Entwicklungsflächen in Tannweiler mit Markierung der einzubeziehenden Flächen – rot (unmaßstäblich)	20
Abbildung 6:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	25
Abbildung 7:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	26
Abbildung 8:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	28
Abbildung 9:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	29

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
Tabelle 2:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand	25
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung	26
Tabelle 4:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches	27
Tabelle 5:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand	27
Tabelle 6:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung	28
Tabelle 7:	Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches	29
Tabelle 8:	Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich	30

---

## **A SATZUNG (BAUGB)**

### **1 Präambel**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er besteht aus einem Teil des Flurstücks 23 entlang des Flurweges, dass sich im Nordosten des Ortsteiles Tannweiler befindet und umfasst 726 m<sup>2</sup>

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist die Einbeziehungssatzung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); geändert durch Art. 2 G v. 14.06-2021 (BGBl. I S.1802)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

---

## Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Tannweiler“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 30), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Aulendorf,        den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Matthias Burth, Bürgermeister

## In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ der Stadt Aulendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Aulendorf,        den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Matthias Burth, Bürgermeister

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



### Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung „Tannweiler“.

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

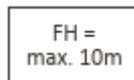


### maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 BauNVO

hier: 0,35

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Zufahrten um maximal 50% überschritten werden.



### maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 10 m

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis auf die höchste Stelle des Firstes.

### ROK

### Rohfußbodenoberkante (ROK): 566,85 m ü. NHN

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 566,85 m ü. NHN liegen.

### 2.2 Baugrenzen



### Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

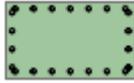
Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 Ziffer 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) ist in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.



### Abgrenzung für Garage / Carport

Die Garage kann innerhalb des gekennzeichneten Bereichs oder innerhalb des Baufensters errichtet werden.

## 2.3 Grünordnung

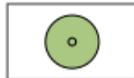


### Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am nördlichen und östlichen Ortsrand.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten; Geländemodellierungen sind nicht zulässig.

Durch eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gem. Pflanzempfehlung auf 50-60 % der Fläche soll auf einer Breite von 3,0 Metern im Norden und 5,0 Metern im Osten ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.



### Zu pflanzender Baum – Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf dem Grundstück sind mindestens drei heimische Bäume I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Die Lage ist innerhalb der dargestellten Grünflächen variabel. § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) ist zu berücksichtigen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 0.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen verwendet werden.

### Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze sowie deren Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

### 3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

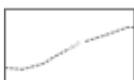
#### 3.1 Hinweise



**Flurstücksgrenze, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Flurstücksnummer, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Höhenlinie mit Höhenangaben**  
(nachrichtliche Übernahme)



**Bestandsgebäude**



**Bestehende Ortsabrundung**

#### 3.2 Pflanzempfehlung

##### Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

##### Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

##### Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

##### Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

##### Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Wolliger Schneeball      Viburnum lantana  
Gemeiner Schneeball    Viburnum opulus

**Zwerghecken:**

Schwarzer Geißklee      Cytisus nigiricans  
Seidelbast                Daphne mezereum  
Färber-Ginster          Genista tinctoria  
Zwerg-Liguster          Ligustrum vulgare, Lodense  
Bibernellrose            Rosa pimpinellifolia  
Fingerstrauch            Potentilla fruticosa

**Ranker:**

Efeu                         Hedera helix  
Wilder Wein                Parthenocissus spec.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

### 3.3 Sonstige Hinweise

**Landwirtschaftliche Emissionen**      Die im Dorfgebiet typischen bzw. zulässigen Gerüche und Geräusche sind zu tolerieren.

Insbesondere die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren

**Beleuchtung/  
Insektenschutz**                      Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Das Merkblatt zur insektenfreundlichen Beleuchtung des Landratsamtes Ravensburg ist zu beachten.

**Artenschutz**                            Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu

berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.

**Luft-Wasser-Wärmepumpen**

Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sollen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude errichtet bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchgeführt werden. An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

**Grundwasser**

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 Wassergesetz (WG) von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.

Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

**Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Ravensburg) durchzuführen.

**Bodenschutz**

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften

ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden (Humus) und kulturfähigem Unterboden sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

**Archäologische  
Funde, Boden-  
denkmäler**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

**Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

---

## **B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)**

### **1 Präambel**

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die zur Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung sind der zeichnerische und der textliche Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

---

### **Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Tannweiler“, bestehend aus zeichnerischem und textlichen in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Aulendorf,            den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Matthias Burth, Bürgermeister

### **In-Kraft-Treten**

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ der Stadt Aulendorf treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Aulendorf,            den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Matthias Burth, Bürgermeister

## 2 Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

### 2.1 Dachgestaltung

SD

**zulässige Dachformen**  
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
hier: Satteldach (SD)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.

DN=  
20-45°

**Dachneigung;**  
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
**Hier: 20 - 45°**

Mindest- und Maximalneigung des Daches

### 2.2 Sonstige Bauvorschriften

**Erforderliche Stellplätze** gem. § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO  
Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

**Gartenanlagen / Schottergärten** gem. § 21 a NatSchG BaWü nach § 9 Abs.1 Nr.1 LBO  
Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten (> 2 m<sup>2</sup>) sind unzulässig.

**Abstandsregelung** Es gelten die Abstandsregelungen gemäß LBO in der jeweils gültigen Fassung.

**Einfriedungen** Einfriedungen sind als durchlässige Holz-/Metallzäune oder als standortgerechte Hecke auszuführen. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente o.Ä.) ist zu verzichten. Die Zäune müssen für Kleintiere durchlässig sein. Entlang des öffentlichen Straßenraumes darf die maximale Höhe der Einfriedung max. 1,20 m betragen.

---

## **C BEGRÜNDUNG**

### **1 Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche**

Aufgrund des Herantretens eines Bauinteressenten an die Stadt Aulendorf ist angedacht in der Gemeinderatsitzung am 18.10.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Tannweiler zu diskutieren und ggf. einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 23 entlang des Flurweges, das sich im Nordosten des Ortsteiles Tannweiler befindet und 726 m<sup>2</sup> groß ist.

Ziel ist die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den bebaubaren Innenbereich, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ortsbildverträglichen Wohngebäuden zur lokalen Bedarfsdeckung zu schaffen.

Auf der aktuell als Grünland genutzten Fläche, die direkt an den Flurweg angrenzt, ist der Bau eines Einfamilienhauses geplant. Nachdem das Vorhaben an diesem Standort von Seiten der Stadt als städtebaulich verträglich erachtet und auch aus sozialen Gründen erwünscht sind, soll hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen werden. Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften, im Übrigen nach der Eigenart der näheren Umgebung (gem. 34 Abs. 1 BauGB).

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

### **2 Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)**

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.

Die einzubeziehende Fläche, ist derzeit nicht bebaut, sie liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.



 Geltungsbereich

0 100 m



Abbildung 1: Luftbild Tannweiler mit Geltungsbereich

### 3 Prägung der einzubeziehenden Fläche

Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehenden Flächen eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweisen. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsflächen eine Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Dafür reicht es nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich angrenzen, vielmehr muss es möglich sein, aufgrund der baulichen Nutzung der umgebenden Flächen Rückschlüsse zu ziehen auf die Beurteilbarkeit der einzubeziehenden Fläche hinsichtlich § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

§ 34 Abs. 1 BauGB nennt hierzu explizit die Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.



Abbildung 2: Luftbild mit der einzubeziehenden Fläche



Abbildung 3: Blick entlang des Flurweges in Richtung Nordwesten



Abbildung 4: Blick auf den Ortsrand am Flurweg Richtung Südwesten

### Art der baulichen Nutzung

Der einzubeziehende Bereich grenzt im Südwesten und Nordwesten an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. §34 BauGB) von Tannweiler an. Die Bestandsbebauung besteht, wie in

Abbildung 2 erkennbar, vor allem aus großzügig durchgrüntem Wohngebäuden. Weiter südlich befinden sich im Altort noch einzelne (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Die umgrenzenden Flächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (gem. 5 BauNVO). Nach Nordosten wird die einzubeziehende Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich begrenzt.

### **Maß der baulichen Nutzung und überbaute Grundstücksfläche**

Für die unmittelbar bebaute Umgebung bestehen weder qualifizierte, einfache noch vorhabenbezogene Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan sind die benachbarten Flächen jeweils als gemischte Bauflächen dargestellt. Die BauNVO legt für Baugebiete allgemeine Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. Für gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebiete liegt die maximale GRZ bei 0,6.

Bezüglich des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass die GRZ der umliegenden Bebauung überschlägig bei 0,4 liegt. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt von einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die unter den zulässigen 0,6 gemischter Bauflächen bzw. eines Dorfgebietes liegt.

Bei der Situierung der Baugrenze wurde darauf geachtet, dass keine übermäßigen Geländemodellierungen notwendig werden und nicht in den Talraum des Entwässerungsgrabens, der sich südöstlich des Geltungsbereiches befindet, eingegriffen wird.

### **Bauweise**

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch ihre ein- bis zweigeschossige Bauweise und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 20° - 45°.

### **Erschließung**

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 Abs. 1 BauGB, ist über den Flurweg gesichert.

## **4 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung**

### **Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr.1 BauGB)**

Der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ geht ein intensiver Suchprozess der Stadt Aulendorf bezüglich ihrer Ortsteilentwicklung voraus. Die Stadt hat sich bewusst entschieden, dass insbesondere in den kleineren Ortsteilen eine angepasste und vorausschauende Siedlungsentwicklung unverzichtbar ist, um die Charakteristik und Eigenart der Ortsteile zu erhalten und in die Zukunft zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt dem Thema der Ortsteilentwicklung gewidmet und in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung einzelne Bereiche identifiziert, welche für eine bauliche Ergänzung im Sinne der Ortsabrundung in Frage kommen. In den Ortsteilen sollen keine großflächigen Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, vielmehr soll durch Innenentwicklungen kombiniert

mit bedarfsgerechten, punktuellen Außenentwicklungen die lokale Bedarfsdeckung an Wohnraum erfolgen.

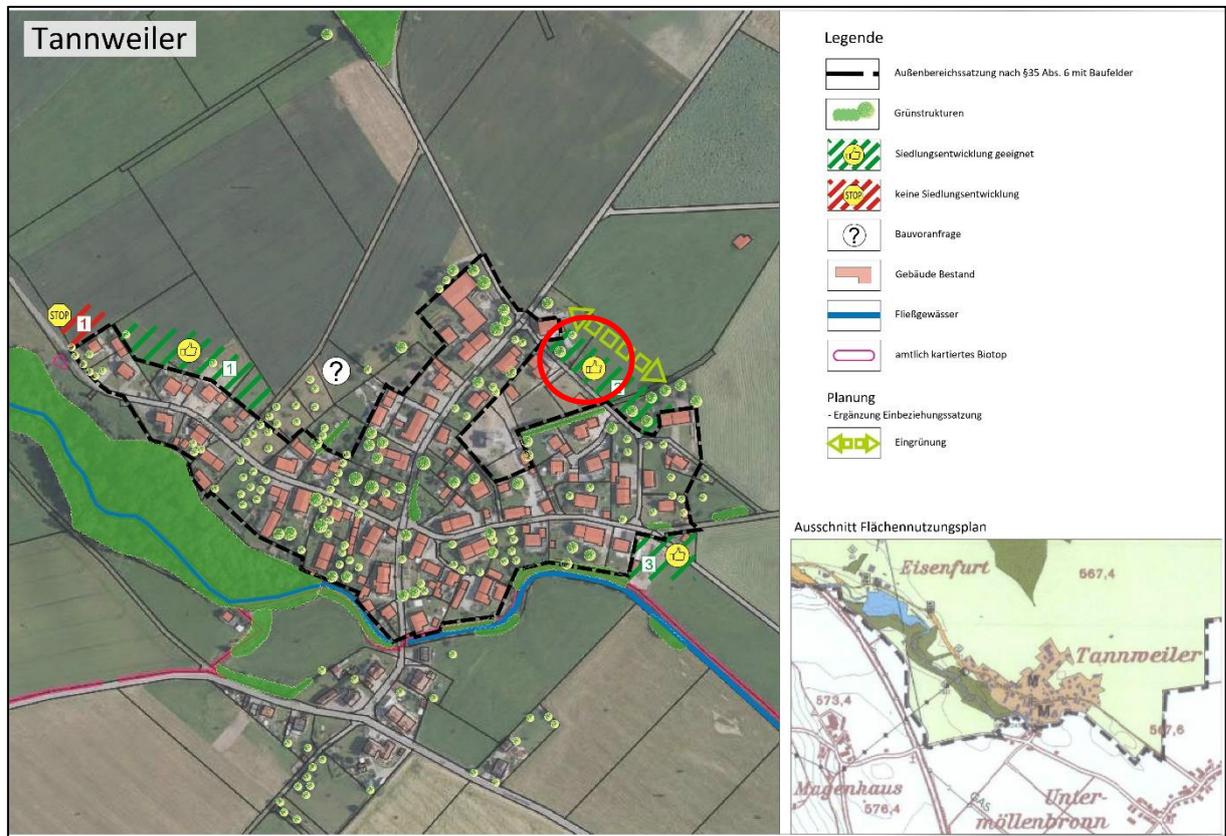


Abbildung 5: Potentielle Entwicklungsflächen in Tannweiler mit Markierung der einzubeziehenden Flächen – rot (unmaßstäblich)

Wie in der Abbildung zu erkennen, der Geltungsbereich der gegenständlichen Einbeziehungssatzung auch Gegenstand der Prüfung. Der Bereich (rot umrandet) wurde als geeignet eingestuft (Symbol „Daumen nach oben“). Ebenso ist ersichtlich, dass in Richtung Norden eine Eingrünung zur Aufwertung des Ortsrandes und zur Wahrung des Landschaftsbildes notwendig wird.

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, ist das Plangebiet räumlich so situiert, dass die planungsrechtlichen Kriterien der Einbeziehungssatzung gegeben sind: es handelt sich nicht um spornartige Entwicklungen, vielmehr stellt die Einbeziehung eine Lückenschließung bzw. Arrondierung der Siedlungsstrukturen dar und die bereits bestehende Erschließungsstraße wird genutzt. (Hinweis: entgegen der Darstellung im Luftbild sind die westlich angrenzenden Grünflächen zwischenzeitlich bebaut).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung 5). Für eine Einbeziehungssatzung ist es jedoch nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der nächsten Änderung berichtigt werden.

---

### **Ausschluss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB)**

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor. Durch die Einbeziehungssatzung bzw. durch die Prägung der einzubeziehenden Flächen durch die umliegende Bebauung entsteht nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.

### **Ausschluss von Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BNatSchG genannten Schutzgüter sowie von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.3 BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebieten). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen somit nicht vor. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet lediglich Wohngebäude und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

## **5 Planung**

### **Allgemeine Zielsetzung**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer, als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans.

Durch die Einbeziehungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung geschaffen. Das geplante Wohngebäude soll sich in den bereits bestehenden Siedlungskörper einfügen und durch die Lage am Ortsrand ist besonders auf die Eingrünung und die Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes zu achten.

Einzelne Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften dienen dazu die regionaltypische Bauweise zu erhalten und stellen ein Instrument zur Schaffung dieser gewünschten Ordnung dar. Neben der Situierung des Baukörpers und der ortsbildverträglichen Dachgestaltung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zugleich der mit dem Bauvorhaben verursachte Eingriff lokal kompensiert. Durch die Festsetzung ist die Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung rechtsverbindlich. Zugleich dienen die grünordnerischen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht der Eingrünung des Ortsrandes und damit der Akzentuierung der Grenze von Innen- und Außenbereich.

### **Festsetzungen**

Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,35 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Wohngebäudes, für das teilweise bereits eine erste Planung vorhanden ist. Das Maß der baulichen Nutzung greift dabei den Dichtegrad der umgebenden Bebauung auf. Nachdem die Fläche von Nordwesten und

Nordosten her einsehbar ist und den Übergang zum unbebauten Bereich darstellt wird die GRZ auf das erforderliche Minimum begrenzt, um keine zu massive Bebauung am Ortsrand zu erhalten.

Mit der Baugrenze wird die Situierung des Gebäudes gesteuert und bewusst darauf geachtet, dass der hinzukommende Baukörper sich so nah wie möglich am bestehenden Siedlungsrand befindet und nicht in den Talbereich rund um den südöstlich gelegenen Entwässerungsgraben hineinragt.

Zur Gewährleistung einer ortstypischen und einheitlichen Höhenentwicklung wird eine maximale Firsthöhe von 10 m über Rohfußbodenoberkante (ROK) festgesetzt. Mit dieser Höhe wird die mittlere Firsthöhe der umliegenden Gebäude aufgegriffen. Die ROK wird auf 566,85 m ü. NHN festgelegt, um das Gebäude weitgehend ohne Geländemodellierungen auf dem bestehenden Gelände zu ermöglichen und gleichzeitig den Abfluss des Niederschlags in Richtung Südosten sicherzustellen. Die ROK liegt 70 cm über der mittleren Straßenhöhe (Flurweg) von ca. 566,11 m ü. NHN

### **Örtliche Bauvorschriften**

Als Dachform wird nur das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie der regionaltypischen Bauweise. Dadurch wird erreicht, dass die Ortsrandsituation durch das hinzukommende Gebäude nicht unterbrochen / negativ beeinträchtigt wird. Dachaufbauten werden in der Einbeziehungssatzung nicht geregelt, so dass diese flexibel gestaltet und der Umgebung angepasst werden können.

Um die Eingrünung nach Norden und Südosten zu gewährleisten wird ein 3,0 bzw. 5,0 m breiter privater Grünstreifen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auf diesem ist eine Mindestzahl an Einzelbäumen festgesetzt deren Lage variabel ist. Hierzu können auch standorttypische, alte Obstbaumarten verwendet werden. Zusätzlich sollen 50-60% der Grünfläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzempfehlung bepflanzt werden. Somit ist eine standortgerechte und dorfverträgliche Mindesteingrünung gewährleistet, welche die Bebauung zum Ortsrand hin sanft einbindet.

## **6 Sonstiges**

### **Erschließung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar eine bestehende öffentliche Erschließungsstraße (Flurweg) an und kann von hier aus an die kommunalen Versorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) etc. angebunden werden. Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist somit gewährleistet

### **Immissionsschutzfachliche Belange**

In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Gewerbebetriebe, durch die es zu immissionsschutzfachlichen Konflikten kommen könnte.

## Baugrund

Für den Geltungsbereich liegt kein Baugrundgutachten vor. Aufgrund der Umgebungsbebauung ist davon auszugehen, dass der Baugrund hinsichtlich Gründung/Versickerung geeignet für die geplante Wohnbebauung/-nutzung ist und keine unerwarteten Probleme auftauchen. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird dennoch empfohlen. Altlasten und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 7 Naturschutz und Eingriffsregelung

### 7.1 Bestand

Das Plangebiet steigt vom Flurweg aus deutlich an und fällt dann insgesamt in Richtung Südosten zum Entwässerungsgraben hin, der sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ab. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und ist daher insgesamt eher artenarm. Es sind keine Bäume oder sonstigen ökologisch hochwertigeren Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Im Geltungsbereich befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

### 7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gewährleistet:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
<b>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"><li>Schaffung ökologisch hochwertigerer Lebensräume durch die Eingrünung und Pflanzgebote</li><li>Es sind die allgemeinen Schutzzeiten bei der Bauaufreimung außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG einzuhalten</li></ul>
<b>Boden</b>	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"><li>Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf privaten Flächen durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ</li></ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen mit wasser-durchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	Überde-ckung, Schadstoffe-inträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der Versickerungsrate und Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch Ausführung der Stellplätze sowie der Zufahrt in was-serdurchlässiger Bauweise</li> <li>Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre)</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b>	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ und Re-duzierung der Versiegelung durch Ausführung der Stell-plätze und Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise</li> </ul>
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Eingrünungsmaßnahmen</li> </ul>

### 7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird und die ge-plante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG darstellt, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

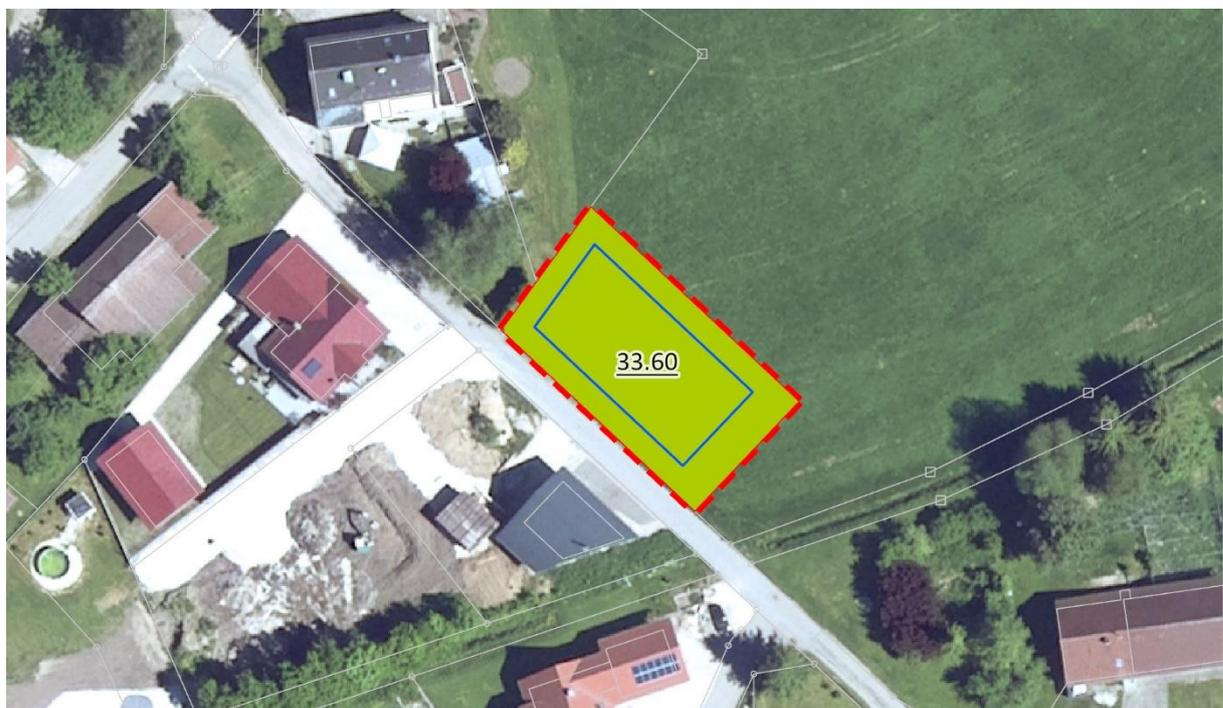
Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Öko-kontoverordnung Baden-Württemberg“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die für die Berechnung angewandte Me-thodik ist dem Leitfaden „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ zu entnehmen. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bauleitplanes entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeits-hilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO). Während der Bauphase ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Ravensburg zu berück-sichtigen.

### 7.3.1 Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Biotoptypen innerhalb des Projektgebietes dargestellt.

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand

Bewertung – Biotoptypen					
Bestand					
Nr. Bio- toptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
33.60	Intensivgrünland oder Grünlandansaat	726	m <sup>2</sup>	6	4.356
<b>SUMME Bestand</b>		<b>726</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>4.356</b>



 Geltungsbereich

 Baufenster

Biotoptypen Bestand

 33.60, Intensivgrünland oder Grünlandansaat, 6 WP

0 20 m



Abbildung 6: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

Artenliste Grünland: *Trifolium repens* L., *Taraxacum* F.H.WIGG., *Plantago lanceolata* L., *Rumex acetosa* L., *Achillea* L., *Ranunculus* L. (auf ca. 5m x 5m).

Tabelle 3: Bewertung Biootypen im Geltungsbereich - Planung

Bewertung - Biootypen					
Planung					
Nr. Bio- toptyp	Biootyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Stück	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	98	m <sup>2</sup>	10	980
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	99	m <sup>2</sup>	14	1.386
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ = 0,35)	529 * 0,35= 185	m <sup>2</sup>	1	185
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	93	m <sup>2</sup>	2	186
60.60	Garten	251	m <sup>2</sup>	6	1.506
45.10 – 45.30 b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biootypen	50 cm	3	6	900
<b>SUMME Planung</b>		<b>726</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>5.143</b>



Geltungsbereich

Baufenster

Biootypen Planung

33.41, Fettwiese mittlerer Standorte, 10 WP

42.20, Gebüsch mittlerer Standorte, 14 WP

GRZ

45.10-45.30 b, Einzelbaum auf mittelwertigen Biootypen, 6 WP

0 20 m



Abbildung 7: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biootypen)

Der Biotoptyp 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte wird mit 10 Wertpunkten/ m<sup>2</sup> bewertet, da die Fläche unmittelbar an den als Garten genutzten Bereich angrenzt und mit einer geringeren Artenanzahl zu rechnen ist.

Tabelle 4: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

<b>BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)</b>			
	Bestand (Geltungsbereich):	4.356	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	5.143	Ökopunkte
	<b>Bilanz (Überschuss)</b>	<b>787</b>	<b>Ökopunkte</b>

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches für die Biotoptypen ein Überschuss von **787 Ökopunkten**.

### 7.3.2 Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Bodentypen innerhalb des Projektgebietes dargestellt.

Tabelle 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand

<b>Bewertung - Boden</b>						
<b>Bestand</b>						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Ge- samtbewer- tung	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte
Unversiegelter Bereich	726	m <sup>2</sup>	2-2-3	2,33	9,33	6.774
<b>SUMME Bestand</b>	<b>726</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>6.774</b>



 Geltungsbereich

 Baufenster

Gesamtbewertung - Bestand

 2,33

 9



Abbildung 8: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung

<b>Bewertung - Boden</b>						
<b>Planung</b>						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte
versiegelt	185	m <sup>2</sup>	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	93	m <sup>2</sup>	1-1-1	1	4	93
Unversiegelter Bereich	448	m <sup>2</sup>	2-2-3	2,33	9,33	4.180
<b>SUMME Planung</b>	<b>726</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>4.273</b>



- Geltungsbereich
- überbaubare Fläche (GRZ = 0,35)

Gesamtbewertung - Planung

- 2.33
- 9

0 20 m



Abbildung 9: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 7: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	6.774	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	4.273	Ökopunkte
	<b>DIFFERENZ</b>	<b>- 2.501</b>	<b>Ökopunkte</b>

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich ein Defizit von **2.501 Ökopunkten** verbunden ist.

### 7.3.3 Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt einen Bedarf von **1.714 Ökopunkten**.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	+ 787	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	- 2.501	Ökopunkte
<b>GESAMTSUMME (Bedarf)</b>	<b>1.714</b>	<b>Ökopunkte</b>

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt **1.714 Ökopunkten** wird über die bereits hergestellte und von der Stadt Aulendorf erworbene Ökokontomaßnahme „Moorschutzmaßnahmen im Unteren Tannhauser Ried“, Flurstück 111 der Gemarkung Tannhausen, Aktenzeichen: 421-364.38 mit 200.027 Ökopunkten erbracht.

## 7.4 Artenschutz

Im Rahmen von baulichen Eingriffen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des BNatSchG § 44 zu beachten. Die Verbote sind konkret handlungsbezogen, allerdings muss auf Ebene der Bauleitplanung gezeigt werden, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte entgegenstehen.

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt keinerlei ökologisch hochwertigeren Sonderstrukturen oder Habitate. Insgesamt besitzt sie daher nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Da Gehölze, Gewässer oder magere Vegetationsbestände komplett fehlen, kann ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Durch die umliegende Bebauung ist eine enge Kammerung vorhanden, daher können auch Brutvögel des Offenlands wie die Feldlerche und der Kiebitz ausgeschlossen werden.

Projektbedingt verursachte negative Beeinträchtigungen sind durch das geplante Vorhaben daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 8 Sonstiges

### Versorgungseinrichtungen

Die Plangebiete sind an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen angebunden. Die Wasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe gewährleistet.

VGH 2 S 656/19  
VG 4 K 1136/17



# VERWALTUNGSGERICHTSHOF BADEN-WÜRTTEMBERG

## Im Namen des Volkes Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

Karlheinz Maucher,  
Auf der Steige 68, 88326 Aulendorf

- Kläger -  
- Berufungsbeklagter -

prozessbevollmächtigt:  
Rechtsanwälte Lützow u. Koll.,  
Widmannstraße 1, 78199 Bräunlingen

gegen

Stadt Aulendorf,  
vertreten durch den Bürgermeister,  
Hauptstraße 35, 88326 Aulendorf, Az: 1001043/8400480

- Beklagte -  
- Berufungsklägerin -

prozessbevollmächtigt:  
Rechtsanwälte Quaas & Partner mbB,  
Möhringer Landstraße 5, 70563 Stuttgart, Az: AK/hf

wegen Wasserversorgungsbeitragsbescheids

hat der 2. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Morlock, die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Hasfeld und den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Fischer aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30. Juli 2021

am 30. Juli 2021

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Sigmaringen vom 12. September 2018 - 4 K 1136/17 - wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

Die Beteiligten streiten über die Frage, ob die am 12.12.2020 in Kraft getretene Neuregelung in § 20 Abs. 5 Satz 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG), die eine zeitliche Obergrenze für die Beitragsfestsetzung von zwanzig Jahren vorsieht, für den vorliegenden Fall Gültigkeit hat, in dem der Beitragsbescheid bereits vor Erlass der Neuregelung des KAG ergangen ist.

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 1699/2 „Auf der Steige 68“ in Aulendorf. Die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Einrichtung der Wasserversorgung dieses Grundstücks entstand im Juli 1995.

Mit Bescheid über einen Wasserversorgungsbeitrag vom 21.11.2016 setzte die Beklagte gegenüber dem Kläger für das o.g. Grundstück einen Wasserversorgungsbeitrag in Höhe von 2.847,40 EUR fest. Zur Begründung führte sie aus, mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser - Wasserversorgungssatzung - WVS vom 10.10.2011 verfüge sie seit 01.01.2012 erstmals über eine rechtmäßige Wasserversorgungssatzung. Daher sei für die noch nicht zu einem Wasserversorgungsbeitrag veranlagten Grundstücke die Beitragspflicht entstanden.

Gegen diesen Bescheid legte der Kläger am 12.12.2016 Widerspruch ein und trug zur Begründung im Wesentlichen vor, es sei Festsetzungsverjährung eingetreten.

Mit Widerspruchsbescheid vom 06.07.2017 wies das Landratsamt Ravensburg den Widerspruch zurück.

Der Kläger hatte zuvor am 09.03.2017 Untätigkeitsklage beim Verwaltungsgericht Sigmaringen erhoben.

Mit Urteil vom 12.09.2018 hat das Verwaltungsgericht den Bescheid der Beklagten vom 21.11.2016 und den Widerspruchsbescheid des Landratsamts Ravensburg vom 06.07.2017 aufgehoben. Die Veranlagung sei rechtswidrig, weil sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben in Form der unzulässigen Rechtsausübung verstoße. Die abstrakte Beitragsschuld sei am 01.01.2012 entstanden, weil erst zu diesem Zeitpunkt die dafür erforderliche satzungsrechtliche Grundlage - §§ 25 ff. WVS 2011 - in Kraft getreten sei. Die Beitragserhebung der Beklagten sei als treuwidrig anzusehen, weil es trotz erstmaliger Rüge der Fehlerhaftigkeit und damit Nichtigkeit der Wasserversorgungssatzung 1982 im Jahr 1989 nahezu 23 Jahre bis zum Inkrafttreten einer neuen Wasserversorgungssatzung gedauert habe. Zudem liege zwischen dem Entstehen der Vorteilslage bis zur Bekanntgabe des Wasserversorgungsbescheids am 23.11.2016 ein Zeitraum von mindestens zwanzig Jahren.

Nach Zulassung der Berufung mit Beschluss des Senats vom 28.02.2019 ist am 12.12.2020 das Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes und der Gemeindeordnung vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) in Kraft getreten. In § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG ist geregelt, dass die Festsetzung eines Beitrags oder einer sonstigen Abgabe zum Vorteilsausgleich ohne Rücksicht auf die Entstehung der Abgabenschuld spätestens zwanzig Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vorteilslage eintrat, nicht mehr zulässig ist.

Die Beklagte ist der Auffassung, diese Neuregelung gelte nicht für schon erlassene Beitragsbescheide, sondern nur für ab Inkrafttreten des Gesetzes zu erlassende Beitragsbescheide. Das Gesetz enthalte keine Rückwirkungsanordnung.

Diese Auffassung werde durch § 49 Abs. 9 KAG bestätigt, wonach § 20 Abs. 5 Satz 2 KAG auch für Abgabenbescheide gelte, die innerhalb der Frist des § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG erlassen würden, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift aber noch nicht bestandskräftig gewesen seien. § 20 Abs. 5 Satz 2

KAG enthalte nur die Verweise auf die Anwendbarkeit der Abgabenordnung. § 49 Abs. 9 KAG enthalte dagegen keine Rückwirkungsanordnung für die allein in § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG geregelte zeitliche Höchstgrenze für die Festsetzung von Beiträgen bei lange zurückliegenden Vorteilslagen.

Die Beklagte habe mit Rücksicht auf den Beschluss des 1. Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 05.03.2013 - 1 BvR 2457/08 - mit der Beitragsfestsetzung zugewartet, ob eine Regelung - wie vom Bundesverfassungsgericht gefordert - des baden-württembergischen Gesetzgebers ergehe. Als dies kurz vor Ende der Beitragsfestsetzungsverjährung zum Ablauf des Jahres 2016 nicht der Fall gewesen sei, habe sie die Beiträge erhoben. Dass sie im Interesse der Rechtssicherheit zugewartet habe, ob eine gesetzliche Regelung ergehen werde, um eine unnötige Beitragserhebung zu vermeiden, könne nun nicht zu ihren Lasten gehen.

Vorliegend handele es sich um eine echte Rückwirkung, da an in der Vergangenheit abgeschlossene Sachverhalte, nämlich die Erhebung eines Wasserversorgungsbeitrags am 21.11.2016 für eine im Jahr 1995 eingetretene Vorteilslage, rückwirkend eine andere Rechtsfolge geknüpft werde. Die Annahme einer solchen konkludent vorgesehenen echten Rückwirkung verstoße gegen die kommunale Finanzhoheit, da sie die Anforderungen des Gesetzesvorbehaltes in Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 71 Landesverfassung nicht erfülle.

Zumindest verstoße eine solche konkludent vorgesehene echte Rückwirkung gegen das Rechtsstaatsprinzip. Die Rückwirkungen des § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG lediglich aus der Übergangsregelung des § 49 Abs. 9 KAG abzuleiten, die ausdrücklich nur für § 20 Abs. 5 Satz 2 KAG gelte, verstoße gegen den Grundsatz der Normenklarheit und Normenbestimmtheit.

Der Befund des Bundesverfassungsgerichts in seinem Beschluss vom 07.04.2021 - 1 BvR 176/15 -, es könne § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG nicht entnommen werden, dass der Beginn der Ausschlussfrist auf erst nach deren Inkrafttreten eingetretene Vorteilslagen beschränkt werden solle, sei unvollständig.

§ 20 Abs. 5 Satz 1 KAG sei eine materielle Regelung über die Beitragserhebung. Die Vorschrift verhalte sich zu ihrer Rückwirkung nicht und könne dies auch nicht. Die Regelung der Frage, ob und welche Fassung eines Gesetzes auf in der Vergangenheit begonnene und noch nicht abgeschlossene Sachverhalte anwendbar sei, sei Sache von Übergangsregelungen. Diesbezüglich habe der Gesetzgeber ausdrücklich § 49 Abs. 9 Satz 9 KAG geschaffen, der nur § 20 Abs. 5 Satz 2 KAG auf in der Vergangenheit begonnene Sachverhalte für anwendbar erkläre. Andere Bundesländer hätten Übergangsvorschriften erlassen, wie beispielsweise Art. 19 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes für das Bundesland Bayern zeige. In Baden-Württemberg fehle es an einer solchen Regelung.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Sigmaringen vom 12. September 2018 - 4 K 1136/17 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Kläger führt zur Berufungserwiderung aus, das KAG a.F. sei mangels der Bestimmung einer zeitlichen Höchstgrenze für die Abgabenerhebung insoweit nichtig. Indem die Beklagte im Ergebnis vortrage, das KAG n.F. sei nicht anwendbar, weil diesem förmlich keine Rückwirkung zukomme, räume sie konkludent die Rechtswidrigkeit des angegriffenen Beitragsbescheids ein, weil sich dieser auch auf die nichtige Regelung des KAG a.F. nicht stützen könne.

Zudem ergebe sich aus dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 07.04.2021 - 1 BvR 176/15 - die Anwendbarkeit der Ausschlussfrist des § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG auch auf den vorliegenden Fall.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die beigezogene Verwaltungsakte der Beklagten und die Akten des Klage- sowie des Berufungsverfahrens Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die nach Zulassung durch den Senat statthafte und auch im Übrigen zulässige, insbesondere die Berufungsbegründungsfrist des § 124a Abs. 3 Satz 1 VwGO wahrende Berufung der Beklagten ist unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat der Anfechtungsklage des Klägers zu Recht stattgegeben. Der Bescheid der Beklagten vom 21.11.2016 und der Widerspruchsbescheid des Landratsamtes Ravensburg vom 06.07.2017 sind rechtswidrig (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Die Erhebung des Wasserversorgungsbeitrags ist nach der am 12.12.2020 in Kraft getretenen Neuregelung in § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG ausgeschlossen. Nach dieser Vorschrift ist die Festsetzung eines Beitrags oder einer sonstigen Abgabe zum Vorteilsausgleich ohne Rücksicht auf die Entstehung der Beitragschuld spätestens zwanzig Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vorteilslage eintrat, nicht mehr zulässig.

Die erst nach dem Ergehen des verwaltungsgerichtlichen Urteils in Kraft getretene Neuregelung ist im Streitfall zu berücksichtigen. Die zwanzigjährige Ausschlussfrist des § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG beginnt mit jedem Eintritt der Vorteilslage zu laufen, auch in Fällen, in denen - wie hier - diese lange vor dem Inkrafttreten des § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG eingetreten war (BVerfG, Kammerbeschluss vom 07.04.2021 - 1 BvR 176/15 - juris Rn. 34; vgl. auch BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 09.06.2021 - 1 BvR 2879/17 - juris Rn. 1).

Die Anwendbarkeit von § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG ergibt sich aus allgemeinen prozessrechtlichen Grundsätzen (1.) und dem Wortlaut sowie Sinn und Zweck der gesetzlichen Neuregelung (2.). Dem steht nicht entgegen, dass der Gesetzgeber in § 49 KAG (Übergangsvorschriften) nicht ausdrücklich geregelt hat, dass die Höchstfrist in § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG auch für Abgabenbescheide gilt, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes noch nicht bestandskräftig waren (3.). Auch das Rückwirkungsverbot steht der Anwendung von § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG in Fällen, in denen die Vorteilslage lange vor dem Inkrafttreten der Neuregelung eingetreten war, nicht entgegen (4.).

1. Zwischen den Beteiligten ist unstreitig, dass die Vorteilslage für das Grundstück des Klägers im Hinblick auf den Anschluss an die Wasserversorgung im Juli 1995 eingetreten ist und deshalb zum Zeitpunkt des Erlasses des angegriffenen Beitragsbescheids vom 21.11.2016 ein Zeitraum von mehr als zwanzig Jahren verstrichen war.

Es gibt keinen prozessrechtlichen Grundsatz des Inhalts, dass im Rahmen einer Anfechtungsklage die Rechtmäßigkeit des Verwaltungsakts stets nach der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der letzten Verwaltungsentscheidung zu beurteilen ist. Auf welche Sach- und Rechtslage bei der Beurteilung einer Anfechtungsklage abzustellen ist, bestimmt sich vielmehr nach dem materiellen Recht, im hier gegebenen Zusammenhang also nach dem landesrechtlichen Anschlussbeitragsrecht.

Davon ausgehend hat der Senat in einem erschließungsbeitragsrechtlichen Zulassungsverfahren mit Beschluss vom 09.03.2021 (2 S 3955/20 - juris) entschieden, dass die Neuregelung in § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG im Zulassungsverfahren zu berücksichtigen ist und damit im Erschließungsbeitragsrecht die aktuelle Rechtslage auch auf Erschließungsbeitragsbescheide, die noch nicht bestandskräftig sind, Anwendung findet. Der Senat hat in diesem Zusammenhang Folgendes ausgeführt:

„Mit dem am 12.12.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes und der Gemeindeordnung vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) hat der Landesgesetzgeber zur Anpassung des Kommunalabgabengesetzes an diese Rechtsprechung die Regelung des § 20 Abs. 5 KAG in das Kommunalabgabengesetz eingefügt (vgl. hierzu die Begründung des Gesetzentwurfs der Landesregierung, LT-Drucks. 16/9087, S. 31 ff.). Nach § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG ist die Festsetzung eines Beitrags oder einer sonstigen Abgabe zum Vorteilsausgleich ohne Rücksicht auf die Entstehung der Abgabenschuld spätestens 20 Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vorteilslage eintrat, nicht mehr zulässig.

Diese erst nach dem Ergehen des verwaltungsgerichtlichen Urteils in Kraft getretene Neuregelung ist im Zulassungsverfahren zu berücksichtigen, da ein Beitragsbescheid bzw. ein Vorauszahlungsbescheid im Erschließungsbeitragsrecht nicht der gerichtlichen Aufhebung unterliegt, wenn er im Zeitpunkt der abschließenden mündlichen Verhandlung der letzten Tatsacheninstanz rechtmäßig ist (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 23.04.1997 - 8 B 18.97 - juris Rn. 8; Urteil vom 27.09.1982 - 8 C 145.81 - juris Rn. 13; Urteil vom 25.11.1981 - 8 C 14.81 - BVerwGE 64, 218, juris Rn. 16 ff.; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 11.03.2010 - 2 S 2425/09 - juris Rn. 47 f.)."

Die dargestellte ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Senats zum Erschließungsbeitragsrecht gilt zunächst zu Lasten des Bürgers, der einen Beitragsbescheid zur gerichtlichen Überprüfung gestellt hat. Wird ein solcher Beitragsbescheid im Laufe des gerichtlichen Verfahrens durch rechtliche oder tatsächliche Veränderungen „geheilt“, und hat sich danach die Sach- und Rechtslage zu Ungunsten des Bürgers geändert, besteht kein Anspruch des Bürgers mehr auf Aufhebung des angefochtenen Bescheids. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Senats zum Erschließungsbeitragsrecht kann das Inkrafttreten einer neuen Rechtsgrundlage/Satzung auch ohne eine Rückwirkungsanordnung bewirken, dass ein vorher erlassener, zunächst rechtswidriger Erschließungsbeitragsbescheid rechtmäßig wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 8 C 87.88 - NVwZ 1991, 360; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 11.03.2010 - 2 S 2425/09 - juris Rn. 47).

Die dargestellten Grundsätze, die Fälle aus dem Erschließungsbeitragsrecht betreffen, sind auch auf das landesrechtliche Anschlussbeitragsrecht zu übertragen (vgl. etwa OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 02.10.2018 - 4 L 97/17 - juris Rn. 32; vgl. dazu auch die Nachweise der Rechtsprechung in Driehaus, Kommunalabgabenrecht, § 8 Beiträge Rn. 173 und 174).

Diese Rechtsprechung, die im Wesentlichen Fälle betraf, in denen sich die Rechtslage nachträglich zu Lasten des Beitragspflichtigen geändert hatte, gilt

gleichermaßen, wenn sich die Rechtslage nachträglich zu Gunsten des Beitragspflichtigen ändert, d.h. wenn die neue Rechtslage dazu führt, dass ein Beitragsanspruch der Gemeinde nicht (mehr) besteht.

2. Unabhängig davon, dass auf dem Gebiet des Abgabenrechts im Regelfall die Rechtslage zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung maßgebend ist, führt auch der Wortlaut (a) sowie Sinn und Zweck der gesetzlichen Neuregelung in § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG zur Berücksichtigung im laufenden Verfahren.

a) Mit der Neuregelung wird eine zeitliche Obergrenze für die Festsetzung von Erschließungs- und Anschlussbeiträgen sowie sonstigen Abgaben zum Vorteilsausgleich eingeführt. Der Wortlaut des § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG „Die Festsetzung eines Beitrags oder einer sonstigen Abgabe zum Vorteilsausgleich ist ohne Rücksicht auf die Entstehung der Abgabenschuld spätestens 20 Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vorteilslage eintrat, nicht mehr zulässig“ lässt die Anwendung auf bereits vor dem Inkrafttreten der Neuregelung eingetretene Vorteilslagen unproblematisch zu.

b) Auch der Sinn und Zweck der Neuregelung spricht für die Anwendbarkeit des § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG auf den vorliegenden Fall. Mit der Einfügung der zwanzigjährigen Ausschlussfrist soll den Anforderungen der Rechtsprechung nachgekommen werden, wie sie das Bundesverfassungsgericht im Beschluss vom 05.03.2013 (1 BvR 2457/08 - BVerfGE 133, 143) hinsichtlich des verfassungsrechtlichen Gebots der zeitlichen Begrenzung einer Erhebung kommunaler Abgaben formuliert hat. Dieses Gebot schützt davor, dass lange zurückliegende, in tatsächlicher Hinsicht abgeschlossene Vorgänge unbegrenzt zur Anknüpfung neuer Lasten herangezogen werden können (BVerfG, Kammerbeschluss vom 01.07.2020 - 1 BvR 2838/19 - juris Rn. 24; Kammerbeschluss vom 21.07.2016 - 1 BvR 3092/15 - juris Rn. 6; Beschluss vom 05.03.2013 - 1 BvR 2457/08 - BVerfGE 133, 143, juris Rn. 41). Auch für die Erhebung von Beiträgen, die einen einmaligen Ausgleich für die Erlangung eines Vorteils durch Anschluss an eine Einrichtung schaffen sollen, ist der Gesetzgeber verpflichtet, Verjährungsregelungen zu treffen oder jedenfalls im Ergebnis sicherzustellen, dass

diese nicht unbegrenzt nach Erlangung des Vorteils festgesetzt werden können. Die Legitimation von Beiträgen liegt - unabhängig von der gesetzlichen Ausgestaltung ihres Wirksamwerdens - in der Abgeltung eines Vorteils, der den Betreffenden zu einem bestimmten Zeitpunkt zugekommen ist. Je weiter dieser Zeitpunkt bei der Beitragserhebung zurückliegt, desto mehr verflüchtigt sich die Legitimation zur Erhebung solcher Beiträge. Zwar können dabei die Vorteile auch in der Zukunft weiter fortwirken und tragen nicht zuletzt deshalb eine Beitragserhebung auch noch relativ lange Zeit nach Anschluss an die entsprechende Einrichtung. Jedoch verliert der Zeitpunkt des Anschlusses, zu dem der Vorteil, um dessen einmalige Abgeltung es geht, dem Beitragspflichtigen zugewendet wurde, deshalb nicht völlig an Bedeutung. Der Bürger würde sonst hinsichtlich eines immer weiter in die Vergangenheit rückenden Vorgangs dauerhaft im Unklaren gelassen, ob er noch mit Belastungen rechnen muss. Dies ist ihm im Lauf der Zeit immer weniger zumutbar. Der Grundsatz der Rechtssicherheit gebietet vielmehr, dass ein Vorteilsempfänger in zumutbarer Zeit Klarheit darüber gewinnen kann, ob und in welchem Umfang er die erlangten Vorteile durch Beiträge ausgleichen muss (zum Ganzen BVerfG, Kammerbeschluss vom 01.07.2020, aaO Rn. 25; Beschluss vom 05.03.2013, aaO Rn. 45).

Es ist Aufgabe des Gesetzgebers, die berechtigten Interessen der Allgemeinheit am Vorteilsausgleich und der Einzelnen an Rechtssicherheit durch entsprechende Gestaltung von Verjährungsbestimmungen zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen. Dabei steht ihm ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Der Grundsatz der Rechtssicherheit verbietet es dem Gesetzgeber jedoch, die berechtigten Interessen des Bürgers völlig unberücksichtigt zu lassen und ganz von einer Regelung abzusehen, die der Erhebung der Abgabe eine bestimmte auf den Eintritt der Vorteilslage bezogene zeitliche Grenze setzt (zum Ganzen BVerfG, Kammerbeschluss vom 01.07.2020, aaO Rn. 26 f.; Beschluss vom 05.03.2013, aaO Rn. 46, 50).

Dieser Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts wollte der Landesgesetzgeber mit der Neuregelung Rechnung tragen und hat deshalb eine zeitliche

Obergrenze von 20 Jahren eingeführt, ab der eine Festsetzung nicht mehr zulässig ist (vgl. LT-Drs. 16/9087, S. 31 bis 35). Auf S. 32 der Landtagsdrucksache heißt es insoweit weiter:

„Das Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg ist von der Entscheidung in Bayern nicht unmittelbar betroffen. Aber auch in Baden-Württemberg kann ohne wirksame Satzung eine (sachliche) Beitragsschuld nicht entstehen und somit auch nicht verjähren. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat anders als in seiner vorangegangenen Rechtsprechung inzwischen Bedenken geäußert, ob das baden-württembergische Kommunalabgabengesetz, soweit es nach Eintritt der Vorteilslage eine zeitlich unbegrenzte Heranziehung zu einem Beitrag erlaubt, ohne gesetzliche Bestimmung einer zeitlichen Höchstgrenze für die Beitragserhebung dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit entspricht (Urteil vom 12. Juli 2018 - 2 S 143/18 -).“

Auch aus dieser Formulierung wird klar ersichtlich, dass Zweck der Regelung gerade war, den womöglich verfassungswidrigen Zustand der bisherigen Rechtslage zu beseitigen. Vor diesem Hintergrund spricht aber nichts dafür, dass die „verfassungsfeste“ Neuregelung nur für zukünftige Beitragsfälle gelten soll bzw. noch nicht bestandskräftig abgeschlossene Beitragsverfahren nicht erfasst sein sollten.

In diesem Sinne hatte der Senat sowohl zum Anschlussbeitragsrecht (vgl. Urteil vom 12.07.2018 - 2 S 143/18 - juris Rn. 51 ff.) als auch zum Erschließungsbeitragsrecht (vgl. Urteile vom 29.10.2019 - 2 S 465/18 - juris Rn. 124 ff. und vom 19.09.2018 - 2 S 1116/18 - juris Rn. 44 ff.) deutlich zum Ausdruck gebracht, dass das baden-württembergische KAG in seiner früheren Fassung mit den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts zum Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit nicht zu vereinbaren war.

3. Danach ist es entgegen der Auffassung der Beklagten unerheblich, dass der Gesetzgeber in § 49 KAG „Übergangsvorschriften“ nicht mehr ausdrücklich geregelt hat, dass die Höchstfrist in § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG auch für Abgabenbescheide gilt, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes noch nicht bestandskräftig waren. Aber auch auf Grundlage des § 49 Abs. 9 KAG ergibt sich ausreichend deutlich, dass die Neuregelung für Abgabenverfahren gilt, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift noch nicht bestandskräftig waren.

Nach § 49 Abs. 9 KAG gilt § 20 Abs. 5 Satz 2 KAG auch für Abgabenbescheide, die innerhalb der Frist des § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG erlassen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift aber noch nicht bestandskräftig waren.

Die Gesetzesbegründung zu dieser Vorschrift (vgl. LT-Drs. 16/9087, S. 36 und 37) lautet:

„Die Vorschrift bestimmt, dass die Regelungen der Ablaufhemmung der Höchstfrist auch auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 20 Abs. 5 KAG laufenden Abgabenverfahren Anwendung finden. Damit gelten die Regelungen auch für Abgabenverfahren, in denen die Festsetzung zwar innerhalb der Höchstfrist von 20 Jahren erfolgt, der Bescheid jedoch noch nicht bestandskräftig ist, wobei es unerheblich ist, ob der Rechtsbehelf vor oder nach dem Ablauf der Höchstfrist eingelegt wird. Dies bewirkt insbesondere, dass auch für laufende Abgabenverfahren die Hemmung des Fristlaufs gemäß § 20 Abs. 5 Satz 2 KAG iVm § 171 Abs. 3a AO gilt. Ist also ein Bescheid bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht bestandskräftig und wird dieser später durch ein Gericht aufgehoben, kann eine erneute Festsetzung erfolgen. Denn unter anderem in den Fällen des § 113 Abs. 1 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung, also der Aufhebung des Abgabenbescheids durch verwaltungsgerichtliches Urteil, tritt die Unanfechtbarkeit nach § 171 Abs. 3a AO erst dann ein, wenn der neuerliche Abgabenbescheid unanfechtbar geworden ist.

Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Behörde den Ausgangsbescheid auch aufheben, ändern oder berichtigen, soweit dies keine vollständige Aufhebung und Ersetzung des Ausgangsbescheids darstellt, denn nur die vollständige Aufhebung durch die Behörde führt zu einem Ende der Fristhemmung gemäß § 171 Abs. 3a AO.“

Der Gesetzgeber hat mit dieser Begründung zum Ausdruck gebracht, dass mit der Übergangsregelung insbesondere bewirkt werden soll, dass auch für laufende Abgabenverfahren die Hemmung des Fristlaufs gemäß § 20 Abs. 5 Satz 2 KAG iVm § 171 Abs. 3a AO gelten soll. Danach soll es der Behörde erlaubt werden, auf Grundlage von § 171 Abs. 3a AO in laufenden Abgabenverfahren, in denen die Festsetzung zwar noch innerhalb der Höchstfrist von 20 Jahren erfolgt ist, auch nach Ablauf dieser Frist den Ausgangsbescheid teilweise aufzuheben, zu ändern oder zu berichtigen. Indem der Gesetzgeber die in § 171 Abs. 3a AO vorgesehene besondere Hemmungsregelung auch auf laufende Abgabenverfahren für anwendbar erklärt, setzt er gleichzeitig voraus, dass die 20jährige Frist des § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG auf diese „noch laufenden Abgabenverfahren“ Anwendung findet. Würde die Höchstfrist in § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG für laufende Abgabenverfahren überhaupt nicht gelten, dann wäre die Übergangsregelung in § 49 Abs. 9 KAG insgesamt überflüssig. Denn würde die 20jährige Frist des § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG nur für zukünftige Beitragsfälle gelten, dann genügte die Regelung in § 20 Abs. 5 Satz 2 KAG, wonach verschiedene die Festsetzungsfrist betreffende Regelungen zur Wahrung der Frist sowie zur Ablaufhemmung auch für die 20jährige Ausschlussfrist nach Satz 1 für sinngemäß anwendbar erklärt werden, um diese zukünftigen Fälle zu erfassen. Einer Übergangsvorschrift, wie in § 49 Abs. 9 KAG vorgesehen, hätte es deshalb nicht bedurft.

4. Das Rückwirkungsverbot steht der Anwendung von § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG in Fällen, in denen die Vorteilslage lange vor dem Inkrafttreten der Neuregelung eingetreten war, nicht entgegen.

Gesetze mit echter Rückwirkung, die nachträglich in einen abgeschlossenen Sachverhalt ändernd eingreifen, sind grundsätzlich unzulässig (BVerfG, Kammerbeschluss vom 11.08.2020 - 1 BvR 2654/17 - juris Rn. 15; BVerfG, Beschluss vom 16.12.2015 - 2 BvR 1958/13 - juris Rn. 43; stRspr). Unabhängig davon, ob vorliegend überhaupt eine echte Rückwirkung vorliegt, was zweifelhaft ist, da der streitgegenständliche Bescheid bislang nicht bestandskräftig geworden ist, findet das Rückwirkungsverbot seine Grenze im Grundsatz des Vertrauensschutzes (BVerfG, Kammerbeschluss vom 11.08.2020, aaO juris Rn. 16). Es gilt nicht, soweit sich kein Vertrauen auf den Bestand des geltenden Rechts bilden konnte oder ein Vertrauen auf eine bestimmte Rechtslage sachlich nicht gerechtfertigt und daher nicht schutzwürdig war (BVerfG, Kammerbeschluss vom 11.08.2020, aaO; BVerfG, Beschluss vom 17.12.2013 - 1 BvL 5/08 - juris Rn. 65 mwN). Vertrauensschutz kommt insbesondere dann nicht in Betracht, wenn ernsthafte Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des bisherigen Rechts bestanden (BVerfG, Beschluss vom 17.12.2013, aaO).

So lag der Fall hier. Die Beklagte musste vorliegend seit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 05.03.2013 - 1 BvR 2457/08 - BVerfGE 133, 143 - und damit bereits bei Erlass des streitgegenständlichen Bescheids vom 21.11.2016 mit einer Rechtsänderung rechnen. Ab diesem Zeitpunkt war zu erwarten, dass der Gesetzgeber rückwirkend eine Regelung treffen würde um sicherzustellen, dass Beiträge nicht unbegrenzt nach Erlangung des Vorteils festgesetzt werden können. Soweit die Beklagte ausführt, hätte sie ein Jahr vor Erlass des streitgegenständlichen Beitragsbescheids den Beitrag festgesetzt, so griffe die zwanzigjährige Ausschlussfrist nicht, verkennt sie, dass eine Beitragserhebung auf der Grundlage des KAG a.F. mit den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts zum Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit nicht zu vereinbaren gewesen wäre.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

Gründe, die Revision zuzulassen (§ 132 Abs. 2 VwGO), liegen nicht vor.

## Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Schubertstraße 11, 68165 Mannheim innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen.

Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind nur Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, die die Befähigung zum Richteramt besitzen, zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Vor dem Bundesverwaltungsgericht sind auch die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 VwGO bezeichneten Organisationen einschließlich der von ihnen gebildeten

juristischen Personen gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 7 VwGO als Bevollmächtigte zugelassen, jedoch nur in Angelegenheiten, die Rechtsverhältnisse im Sinne des § 52 Nr. 4 VwGO betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten. Die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln. Ein Beteiligter, der nach Maßgabe des § 67 Abs. 4 Satz 3, 5 und 7 VwGO zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

Morlock

Hasfeld

Dr. Fischer

**Beschluss  
vom 30. Juli 2021**

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 2.847,40 EUR festgesetzt (§ 47 Abs. 1, § 52 Abs. 3 Satz 1 GKG).

Morlock

Hasfeld

Dr. Fischer

Beglaubigt:

  
Kerin

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b> Günther Blaser		<b>Vorlagen-Nr. 40/434/2019/2</b>	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.07.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Vorberatung
28.07.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
18.10.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<b>TOP: 6 Sporthalle Schussenriederstraße - Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Sporthalle in der Schussenriederstraße wurde mit dem Schulzentrum Anfang der Siebziger Jahre gebaut.</p> <p>Nach mittlerweile knapp 50 Jahre Nutzungsdauer sind die Umkleiden, Duschen, Lüftung, Heizung und Versorgungseinrichtungen sehr stark abgenutzt und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und auch nicht mehr dem zeitgemäßen Standard.</p> <p>Aufgrund des Alters und Schäden wurden die vergangenen 15 bis 20 Jahre folgende Sanierungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Neue Abdichtung mit Zusatzdämmung am hohen Hallendach</li> <li>➤ Betonsanierung Fassade (tragende Bauteile)</li> <li>➤ Erneuerung Sportboden</li> <li>➤ Erneuerung der Hallen und Flurbeleuchtung</li> <li>➤ Erneuerung der Geräteraumtore</li> <li>➤ Erneuerung der Außentüren und Flurfenster</li> <li>➤ Optimierung der Leittechnik</li> <li>➤ Erneuerung der Fluchttüren Umkleideräume</li> </ul> <p>Alle anderen Bereiche und Einrichtungen sind immer noch Stand aus den Siebziger Jahren und dringend sanierungsbedürftig.</p> <p>Bereits 2015 fand eine Besichtigung der Sporthalle durch den Ausschuss für Umwelt und Technik statt.</p> <p>Die Sanierung der Sporthalle wurde in den letzten Jahren mehrfach im Ausschuss für Umwelt und Technik beraten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 17.06.2015 – Besichtigung der Sporthalle</li> <li>➤ 16.11.2016 – Vorstellung der geplanten Sanierungen mit Kostenschätzungen</li> <li>➤ 24.07.2019 – Erneute Vorstellung verschiedener Sanierungs- und Neubauvarianten mit Kostenschätzungen</li> <li>➤ 28.07.2021 – Erneute Vorstellung der Sanierungsvarianten 1 und 1.1 mit Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat</li> </ul> <p>Als Überblick sind die verschiedenen Varianten, die im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt wurden, in der folgenden Tabelle aufgeführt.</p>			
Variante 1		Halle: Neue Deckenstrahler - Heizung mit kleiner Zu- und Abluftanlage (8.000 m <sup>3</sup> ) in der Halle	
Variante 1.1		Halle: Neue Deckenstrahler - Heizung ohne Zu- und Abluftanlage in der Halle. (Fensterlüftung)	

Variante 2	Halle: Heizung über neue Lüftungsanlage. Wie bisher nur neue Lüftungsanlage
Variante 3	Halle: Vorhandene Lüftungsanlage wird saniert. (Heizung und Lüftung wie bisher)
Variante 4.1	Sporthalle abbrechen und an selber Stelle neu bauen.
Variante 4.2	Neue Sporthalle im hinteren Bereich vom Sportplatz neu bauen und alte Sporthalle anschl. abbrechen.

Der Unterschied bei den Sanierungsvarianten liegt in der Hauptsache darin, mit welcher Heizungs- und Lüftungsvariante der Hallenbereich künftig betrieben werden soll.

Alle anderen notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind bei allen Sanierungsvarianten identisch.

### **Beratung Ausschuss für Umwelt und Technik 24.07.2019**

Am 24.07.2019 wurden die verschiedenen Sanierungs- und Neubauvarianten im Ausschuss vorgestellt und beraten.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat aus der Beratung heraus die Variante 1.1 (Deckenstrahler – Heizung ohne Zu – und Abluftanlage in der Halle) favorisiert und folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Ausschuss spricht sich für eine Sanierung der Sporthalle aus.
2. Bei der Fassadensanierung soll auf einen Vollwärmeschutz verzichtet werden.
3. Das Fensterband in der Halle soll saniert werden.
4. Die Wirtschaftlichkeit einer möglichen Deckenheizung wird vom Ingenieur Büro Witschard ermittelt. Zudem wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt: Erneuerung Decke, Erneuerung Fensterbänder, Reduzierung Lichtkuppeln, ohne Lüftungsanlage.
5. Der Planer wird beauftragt, zu prüfen, in welchen Bauabschnitten die Maßnahme wirtschaftlich und sinnvoll umgesetzt werden könnte.

### **Weitere Planungsschritte nach der Ausschusssitzung vom 24.07.2019**

Nach den Beratungsergebnissen aus der Sitzung vom 24.07.2019 wurden die Varianten 1 und 1.1 als Favoriten genauer betrachtet und nach Einsparmöglichkeiten gesucht und den Erhalt möglicher Fördermittel geprüft.

#### Hallendecke

Auf der Suche nach einer wirtschaftlicheren Deckenvariante wurde die abgehängte Hallendecke geöffnet und besichtigt.

Die Fertigteildecke in Sichtbeton ist optisch in einem sehr guten Zustand und könnte sichtbar belassen werden.

Die Montage der Deckenstrahler – Heizung, der Schallschutzplatten und die Beleuchtungsbänder erfolgt in den Trägerfeldern der Hallendecke.

Die nicht verbauten Deckenbereiche bleiben sichtbar.

Die Kosteneinsparung gegenüber einer neuen abgehängten Decke beträgt ca. 113.000,00 € brutto incl. Nebenkosten.

#### Wirtschaftlichkeitsberechnung

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bezüglich der Heizungsvarianten unter Einbeziehung der Erneuerung der Hallendecke wurde vom beauftragten Ing. Büro durchgeführt.

Kostenschätzungen

Die Kostenschätzungen aller Varianten wurden entsprechend der Preissteigerungen seit 2019 angepasst.

Durch die enormen Kostensteigerungen durch Mangel an Rohstoffen in diesem Jahr, liegen die Preissteigerungen bei den Kostenschätzungen zwischen 8 und 20 % je nach Gewerk.

**Beratung Ausschuss für Umwelt und Technik 28.07.2021**

Am 28.07.2021 wurden die überarbeiteten und favorisierten Varianten 1 und 1.1 unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse mit aktualisierten Kostenschätzungen und Fördermöglichkeiten nochmals im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt, beraten und Beschlüsse gefasst.

**Fördermöglichkeiten und Zuschüsse**Sportstättenbauförderprogramm 2021

Im Rahmen des Sportstättenbauförderprogramm 2021 liegt ein Zuwendungsbescheid vom 10.06.2021 in Höhe von 445.000,00 € vor.

Der Bewilligungszeitraum erstreckt sich von 10.06.2021 bis 31.12.2023.

Auf Antrag der Verwaltung wurde der Baubeginn vom RP Tübingen mit dem Schreiben vom 10.08.2021 bis zum 31.01.2023 verlängert und festgesetzt.

Beginn der Maßnahme heißt, dass ein Auftrag (Bauvertrag) für Baumaßnahmen erteilt beziehungsweise abgeschlossen sein muss.

Ausgleichstock

Ein Antrag aus dem Ausgleichstock wird zu gegebener Zeit in Abstimmung der anderen Bauvorhaben (Neubau Kindergarten und Grundschule) gestellt.

Mögliche Förderungen nach dem Bundesförderprogramm für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG – NWG)

Die Sanierungsvarianten und Kostenschätzungen wurden zur Prüfung möglicher Förderungen nach dem BEG – NWG an die Energieagentur weitergeleitet.

Nach Rückmeldung durch die Energieagentur gibt es für die Sanierung der Sporthalle 2 Fördermöglichkeiten.

1. Förderung nach BEG – NWG von Einzelmaßnahmen. Berechnung: Deckelung bei anrechenbaren Kosten über 1.908.000,00 € mit 381.600,00 € Zuschuss als Obergrenze. Unter 1.908.000,00 € der anrechenbare Kosten 20 % davon.
2. Förderung nach BEG – NWG EH 100 als Gesamtmaßnahme (hier muss der für die Sanierung geltende Mindeststandard KfW 100 erreicht werden). Förderung: 27,5 % von den anrechenbaren Kosten.

Nach Einschätzung der Energieagentur sehen die Fördermöglichkeiten bei den Varianten 1 und 1.1 wie folgt aus:

Variante 1

Förderung als Gesamtmaßnahme mit Erreichen des Standards KfW 100 und Umsetzung vom Vollwärmeschutz. Mögliche Fördersumme 873.942,00 € (Förderfähige Maßnahmen 3.177.972,00 € X 27,5 %)

Wenn der Vollwärmeschutz der Außenfassade nicht zur Ausführung kommt, wird der KfW 100 Standard nicht erreicht und die Förderobergrenze beträgt 381.600,00 €.

Variante 1.1

Bei Variante 1.1 ist die Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung in der Halle nicht vorgesehen. Die Lüftung erfolgt hier über das obere Lichtband.

Ohne die Zu- und Abluftanlage wird der KfW 100 Standard nach Einschätzung der Energieagentur trotz Vollwärmeschutz nicht erreicht.

Die Förderobergrenze liegt hier auch bei den 381.600,00 €.

Die vor angeführten Angaben sind Einschätzungen von der Energieagentur. Zum Einreichen eines Förderantrags müssen dann bei den Planungen Berechnungen des Bauphysikers erfolgen und entsprechende Ausführungen eingehalten werden.

Das Förderprogramm soll mindestens bis 2025 / 2029 laufen. Nach der Bewilligung einer Maßnahme muss diese innerhalb 2 Jahre umgesetzt sein.

Auf Antrag kann die Umsetzungsfrist auch auf 4 Jahre verlängert werden.

### **Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Das Ingenieur Büro Witschard hat die Varianten 1, 1.1 und 2 als Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu Grunde gelegt und gegenübergestellt.

In die Berechnung sind Verbrauchskosten von Energie, die Investitionskosten der Heizung, Lüftung und Decken, sowie die Abschreibungen eingeflossen.

Nach der Berechnung kann gesagt werden, dass die Verbrauchskosten für Energie, bei den Varianten 1 und 1.1 mit einer neuen Deckenstrahler- Heizung gegenüber der Variante 2 mit der Luftheizung bei rund der Hälfte liegen.

Bei den Varianten 1 und 1.1 mit der Deckenstrahler- Heizung ist eine neue Hallendecke ausführungstechnisch erforderlich.

Mit der Kosteneinsparung bei der Energie durch die Deckenstrahler- Heizung wären die Kosten für die neue Hallendecke in ca. 20 Jahren finanziert.

Die vorhandene Hallendecke erfüllt zwar noch ihren Zweck, hat aber schon ein Alter von knapp 50 Jahren.

Unabhängig zur Auswahl der Sanierungsvariante, sollte die Hallendecke bei einer Generalsanierung bezüglich des Alters erneuert werden.

Es fanden auch Überlegungen zur Reduzierung der Lichtkuppeln statt.

Folgende Gründe sprechen gegen eine Reduzierung der Lichtkuppeln:

- Der Aufwand zur Schließung der Deckenöffnungen (neue Hallendecke ist dann sichtbar) entspricht das annähernd den Kosten für eine neue Lichtkuppel.
- Durch die Reduzierung der Lichtkuppeln reduziert sich der natürliche Lichteinfall in der Halle.
- Als Ausgleich zum Erreichen der Helligkeit in der Halle müsste die Beleuchtung mit mehr Leistung ausgelegt werden, was wiederum einen höheren Energieverbrauch verursachen würde.

Es wird vorgeschlagen, die Anzahl der Lichtkuppeln wie vorhanden zu belassen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist als Anlage beigefügt. Die Berechnung wird in der Sitzung vom Büro Witschard erläutert.

### **Kostendarstellung mit Fördermöglichkeiten**

In der nachfolgenden Tabelle werden die aktuellen Kostenschätzungen nicht nur der favorisierten Varianten 1 und 1.1, sondern auch der Varianten 2 und 3 vom 29.06.2021 als Vergleich mit möglichen Fördermitteln dargestellt.

Maßnahme	Variante 1	Variante 1.1	Variante 2	Variante 3
Halle: Neue Deckenstrahler - Heizung	ja	ja	nein	nein
Halle: Neue Lüftung mit Wärmerückgewinnung (nur Zu- u. Abluft ca. 8.000 m <sup>3</sup> /h)	ja	nein	Neue Luftheizung u. Lüftung mit Wärme - rückgewinnung	Vorh. Lüftungsgerät wird umgerüstet
Neue Hallendecke	ja	ja	ja	ja
Neue Hallenbeleuchtung	ja	ja	ja	ja
Halle: Neue Oberlichtfenster zum Lüften	ja	ja	ja	ja
Neuer Prallschutz an der Längswand	ja	ja	ja	ja
2 neue Trennvorhänge	ja	ja	ja	ja
Halle : Anteil Einbau-Sportgeräte	ja	ja	ja	ja
Neue Heizung (HK) in Umkleiden, Duschen, Flure und Lehrerräumen	ja	ja	ja	ja
Komplettsanierung Umkleiden, Sanitär-räume, Flure und Lehrerräume	ja	ja	ja	ja
Neue Einrichtung Umkleiden	ja	ja	ja	ja
Einbau von Behinderten WC	ja	ja	ja	ja
Sanierung FD - hoher und niedere Teil	ja	ja	ja	ja
Vollwärmeschutz Außenfassade	ja	ja	ja	ja
<b>Kostenschätzungen brutto mit Vollwärmeschutz</b>	<b>4.392.906,42 €</b>	<b>4.246.293,66 €</b>	<b>4.283.460,22 €</b>	<b>4.201.842,88 €</b>
<b>Kostenschätzungen brutto ohne Vollwärmeschutz (- 500.700€)</b>	<b>3.892.206,42 €</b>	<b>3.745.593,66 €</b>		
<b>Fördermöglichkeiten</b>				
Förderung Sportstättenbau mit und ohne Vollwärmesch.	445.000,00 €	445.000,00 €		
Förderung BEG- NWG KfW 100 (Gesamtmaßnahme) mit Vollwärmeschutz	873.942,00 €		0,00 €	
Förderung BEG - NWG (Einzelmaßnahme) Grundförderung mit, oder ohne Vollwärmeschutz	381.600,00 €	381.600,00 €		
<b>Kostenschätzungen nach Anrechnung der Fördermittel</b>	<b>3.073.964,42 €</b> <b>3.065.606,42 €</b>	<b>3.419.693,66 €</b> <b>2.918.993,66 €</b>		

**Kostenübersicht Sanierungsvarianten 1, 1.1 und Neubau – Varianten**

<b>Varianten</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>Förderung Sportstättenbau</b>	<b>Förderung KfW</b>	<b>Kostenschätzung nach Abzug der Fördermittel</b>
<b>Variante 1 mit Vollwärme – schutz</b>	4.392.906,42 €	445.000,00 €	873.942,00 €	<b>3.073.964,42 €</b>
<b>Variante 1 ohne Vollwärme – schutz</b>	3.892.206,42 €	445.000,00 €	381.600,00 €	<b>3.065.606,42 €</b>
<b>Variante 1.1 mit Vollwärme – schutz</b>	4.246.293,66 €	445.000,00 €	381.600,00 €	<b>3.419.693,66 €</b>
<b>Variante 1.1 ohne Vollwärme – schutz</b>	3.745.593,66 €	445.000,00 €	381.600,00 €	<b>2.918.993,66 €</b>
<b>Neubau jetziger Standort</b>	6.826.150,00 €			
<b>Neubau neuer Standort</b>	7.214.950,00 €			

Die Kostenangaben sind alle brutto incl. Nebenkosten.

#### **Vorschlag der Verwaltung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 28. 07. 2021**

Nach Prüfung und Abwägung aller energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten, hat die Verwaltung für eine weitere Nutzungsdauer von 50 Jahren, die Variante 1 mit Vollwärmeschutz als beste Lösung zur Umsetzung vorgeschlagen.

Diese Empfehlung kam auch von der Energieagentur Ravensburg.

Die Mehrkosten für einen Vollwärmeschutz, unter der Voraussetzung, dass ein KfW 100 Standard erreicht wird, werden über den höheren Zuschuss nahezu abgedeckt.

Die Variante 1 enthält auch die Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung im Hallenbereich. Auch diese Anlage wird zum Erreichen des KW 100 Standards benötigt.

Coronabedingt ist es sicher sinnvoll, eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung im Hallenbereich zu installieren.

Der HLS – Planer empfiehlt aus diesen Gründen ebenfalls die Variante 1 umzusetzen.

Im Hinblick zur Umsetzung der relativ umfangreichen Sanierungsmaßnahme sieht die Verwaltung den Zeitraum März bis Oktober 2022 für die Vorleistungen und Vorbereitungen zu knapp.

Auch hinsichtlich der momentanen extrem hohen Baukosten.

Die Verwaltung schlägt die Umsetzung von März bis Oktober 2023 vor. Somit können die notwendigen Planungen, Beschlüsse und Ausschreibungen sorgfältig und unter geringerem Zeitdruck vorbereitet werden.

#### **Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 28.07.2021 an den Gemeinderat**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik konnte sich nicht in allen Punkten dem Vorschlag der Verwaltung anschließen und mitgehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat sich zwar für die Umsetzung der Sanierungsvariante 1 ausgesprochen, aber ohne Ausführung des Vollwärmeschutzes.

Die Umsetzung des Vollwärmeschutzes wurde ausführlich beraten und diskutiert.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik sieht in der Umsetzung eines Vollwärmeschutzes wenig Nutzen bezüglich der Energieeinsparung, da Sporthallen gewöhnlich mit niedrigen Temperaturen beheizt werden.

Die Mehrkosten von 500.700,00 € für den Vollwärmeschutz würden in keinem Verhältnis zu den möglichen Kosteneinsparungen bei der Wärme stehen.

Die Umsetzung des Vollwärmeschutzes sollte nicht nur deswegen erfolgen, um höhere Zuschüsse und Fördermittel zu generieren.

Weiter wurde auch ein Problem bei der Gestaltung der Fassade durch die Anbringung eines Vollwärmeschutzes gesehen, da die jetzige Betonfassade sich über viele Jahre bezüglich von Beschädigungen gut bewährt hat.

Ein Vollwärmeschutz könnte auch noch nachträglich zu einem späteren Zeitpunkt angebracht werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat folgenden Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat gefasst:

1. Es wird die Umsetzung der Sanierungsvariante 1 ohne Vollwärmeschutz an der Außenfassade sowie die Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung für den Hallenbereich empfohlen. Die Ausführung soll so erfolgen, dass ein späterer Aufbau des Vollwärmeschutzes möglich ist.
2. Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme erfolgt in 2023.

Noch eine Anmerkung zur Betonfassade. Wie bereits auf Seite 1 angeführt, wurde eine Betonsanierung an den tragenden Bauteilen der Außenfassade im Jahr 2011 durchgeführt.

Die Sanierungskosten lagen bei rund 43.000,00 €.

In unbestimmter Zeit werden aufgrund von Witterungseinflüssen erneut Betonsanierungen erforderlich werden und Kosten verursachen.

Vor diesem Hintergrund sollte die Anbringung eines Vollwärmeschutzes zu einem späteren Zeitpunkt schon als Option angedacht werden, da hierdurch die tragenden Betonteile vor negativen Witterungseinflüssen dauerhaft geschützt werden könnten.

In der Sitzung werden der beauftragte Architekt und die Fachplaner anwesend sein und die Planungen vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Herr Maucher von der Energieagentur Ravensburg kann an der Sitzung leider nicht teilnehmen.

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat fasst folgende Beschlüsse:

1. Zur Ausführung kommt die Sanierungsvariante 1 ohne Vollwärmeschutz an der Außenfassade und mit einer Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung für den Hallenbereich.

2. Die Ausführung soll so erfolgen, dass ein Vollwärmeschutz an der Außenfassade zu einem späteren Zeitpunkt angebracht werden kann.
3. Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme erfolgt in 2023. Entsprechende Mittel sind im Haushalt einzustellen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, Honorarangebote von geeigneten Planungsbüros und Fachplanern für die Sanierung entsprechend des Sanierungszeitraums einzuholen.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, Zuschuss- und Fördermöglichkeiten zu prüfen und entsprechende Anträge zu stellen.

**Anlagen:**

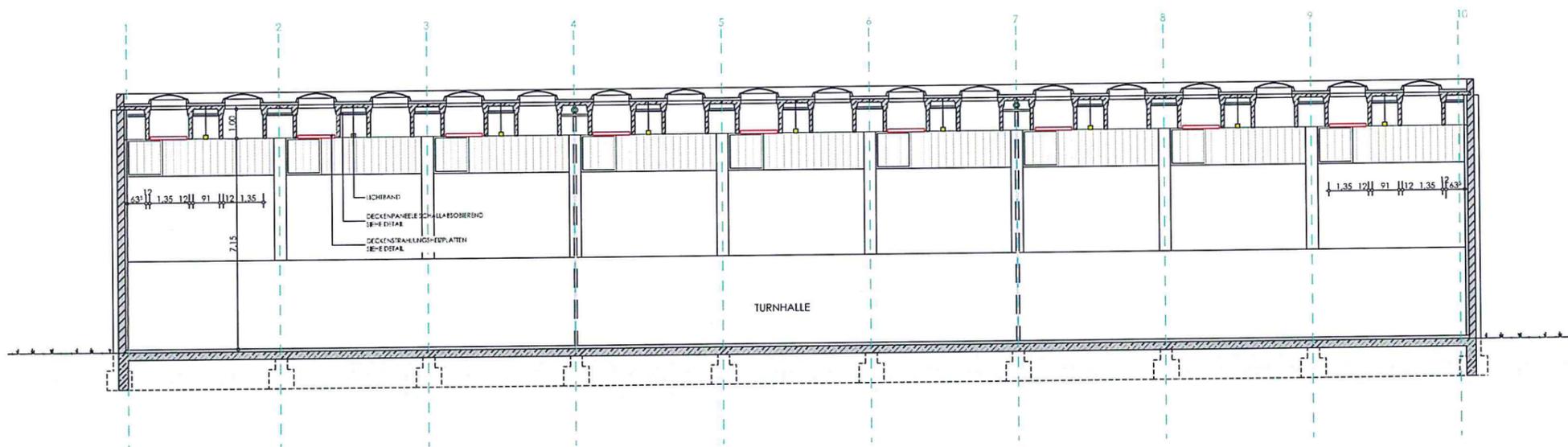
Grundrissplan und Schnitte Sporthalle  
Kostenschätzungen  
Wirtschaftlichkeitsberechnung

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 14.10.2021



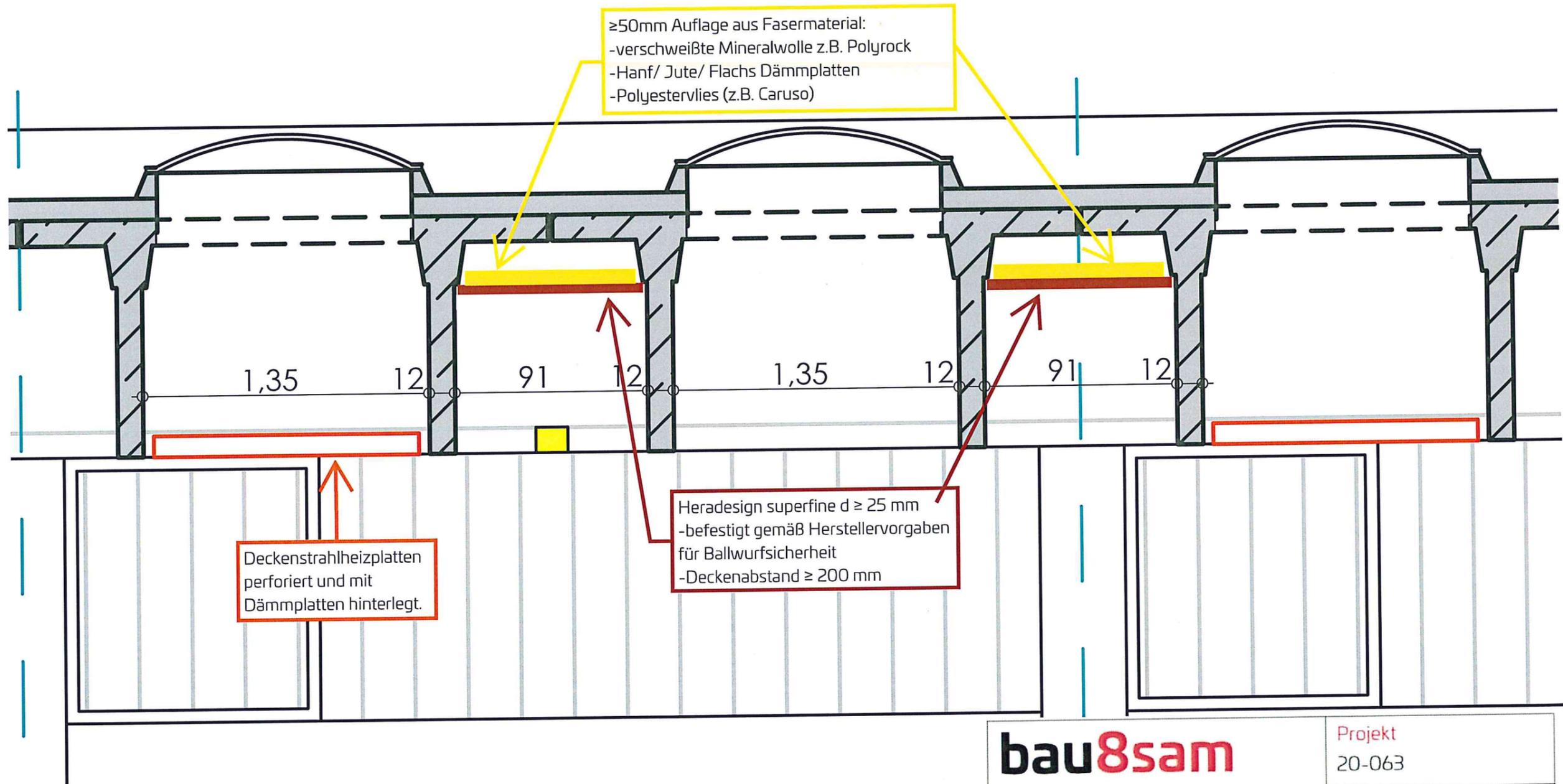


SCHNITT 2 - 2

- DECKENPANELEE SCHALLABSORBIEREND
- DECKENSTRAHLUNGHEIZPLATTEN
- LICHTBAND

SPORTHALLE AULENDORF  
 SCHUSSENRIEDERSTRASSE 88326 AULENDORF  
 STADT AULENDORF  
 HAUPTSTRASSE 35  
 88326 AULENDORF

EINBAU BEHINDERTEN WC M 1:100  
 GRUNDRISS ERDGESCHOSS 26.07.2016  
 SCHNITT 2-2 TURNHALLE 12.03.2021  
 KASTEN FREIE ARCHITEKTEN  
 ABT-REHER-STR. 10 88326 AULENDORF  
 FON 07525.1495 FAX 07525.2875  
 E-MAIL kasten.crchitekten@t-online.de



**bau8sam**

Ingenieurbüro für Bauphysik  
 Im Rebgarten 23  
 88213 Ravensburg

Projekt  
 20-063

Datum  
 13.01.2021

Bearbeitet:  
 M. Straub



Bauvorhaben	Sanierung Sporthalle Schulzentrum Schussenrieder Straße 25 88326 Aulendorf	29.06.2021
Bauherr	Stadt Aulendorf Hauptstraße 35 88326 Aulendorf	
Planung	Kasten Architekten Abt-Reher-Straße 10 88326 Aulendorf	
Planung Elektro	Norbert Roth GmbH Kohlstattweg 12 88326 Aulendorf	
Planung HLS	Ing. Büro Rolf Witschard GmbH Schlosshalde 51 88213 Ravensburg	

## Kostenschätzung DIN 276

### Variante 1 Komplettsanierung mit Lüftung Umkleide- und Hallenbereich

Kostengruppe	Gewerk	Summe KG netto
KG 100	<b>Grundstück</b>	<b>0,00 €</b>
KG 200	<b>Herrichten und Erschließung</b>	<b>0,00 €</b>
KG 300	<b>Bauwerk</b>	<b>2.043.594,00 €</b>
	<b>1 Umkleidebereich innen</b>	<b>411.548,00 €</b>
	<b>Maurerarbeiten</b>	<b>37.431,00 €</b>
	Baustelleneinrichtung Abbrucharbeiten Tagelohnarbeiten	
	<b>Innenputzarbeiten</b>	<b>19.512,00 €</b>
	Baustelleneinrichtung Innenputz Tagelohnarbeiten	

<b>Decken- und Trockenbauarbeiten</b>	<b>123.953,00 €</b>	
Baustelleneinrichtung		
Demontagarbeiten		
Metallrasterdecken		
Metallständerwände		
Trockenbauarbeiten		
Taglohnarbeiten		
<b>Estricharbeiten</b>	<b>33.962,00 €</b>	
Baustelleneinrichtung		
Zement-Schnellestrich		
Taglohnarbeiten		
<b>Fliesenlegerarbeiten</b>	<b>83.079,00 €</b>	
Baustelleneinrichtung		
Fliesenlegerarbeiten		
Taglohnarbeiten		
<b>Bodenlegerarbeiten</b>	<b>34.161,00 €</b>	
Bodenlegerarbeiten		
Taglohnarbeiten		
<b>Schreinerarbeiten</b>	<b>42.796,00 €</b>	
Schreinerarbeiten		
Taglohnarbeiten		
<b>Malerarbeiten</b>	<b>36.654,00 €</b>	
Malerarbeiten		
Taglohnarbeiten		
<b>2 Umkleidebereich außen</b>		<b>360.092,00 €</b>
<b>Flachdacharbeiten</b>	<b>360.092,00 €</b>	
Baustelleneinrichtung		
Gerüstbauarbeiten		
Abbrucharbeiten		
Abbrucharbeiten TRGS 519		
Flachdacharbeiten		
Sicherheitsdach		
Taglohnarbeiten		
<b>3 Hallenbereich innen</b>		<b>302.580,00 €</b>
<b>Trennvorhänge</b>	<b>53.112,00 €</b>	
<b>Trockenbauarbeiten</b>	<b>215.968,00 €</b>	
Erneuerung abgehängte Decke Halle		
Erneuerung abgehängte Decke Geräteräume		
<b>Prallschutzwand Halle Nordseite</b>	<b>33.500,00 €</b>	

**4 Hallenbereich außen** 618.727,00 €

**Flachdacharbeiten** 504.036,00 €  
Baustelleneinrichtung  
Gerüstbauarbeiten  
Abbrucharbeiten  
Flachdacharbeiten  
Sicherheitsdach  
Taglohnarbeiten

**Metallbauarbeiten** 102.861,00 €  
Ausbau Verglasung Pressglas  
Einbau Metallfenster isolierverglast

**Sonnenschutz** 11.830,00 €  
Raffstoren

**5 Außendämmung mit Holzschalung** 350.647,00 €

**Außendämmung** 350.647,00 €  
Baustelleneinrichtung  
Erdarbeiten  
Gerüstbauarbeiten  
Außendämmung  
Holzschalung  
Taglohnarbeiten

KG 400

**Technische Anlagen** 959.371,00 €

**Wasser-und Abwasseranlagen** 197.289,00 €  
Abwasseranlagen  
Wasseranlagen  
Sonstiges

**Wärmeversorgungsanlagen** 205.998,00 €  
Wärmeerzeugungsanlagen  
Wärmeverteilnetze  
Raumheizflächen  
Sonstiges

**Lufftechnische Anlagen** 213.465,00 €  
Lüftungsanlagen  
Sonstiges

**Gebäudeautomation** 19.619,00 €  
Automationssysteme  
Schaltschränke

**Elektrotechnische Anlagen** 323.000,00 €  
Demontage  
Erneuerung Elektroinstallation  
Beleuchtung Halle

Anschlüsse Deckenstrahlheizung  
Anschlüsse Lüftungsanlage  
Anschluss Trennvorhänge  
Anschlüsse Jalousien  
Umrüstung KNX-System  
Erneuerung Blitzschutzanlage

KG 500      **Freianlagen**      **0,00 €**

KG 600      **Ausstattung**      **73.300,00 €**

Einrichtung Umkleideräume      41.800,00 €

Aufhängung Sportgeräte  
höhenverstellbar      31.500,00 €

**KG 100 - 600**      **3.076.265,00 €**

KG 700      **Nebenkosten**      **615.253,00 €**

Architektenleistungen

Ingenieurleistungen

HLSE

Raumakustik      20,0%

Wärmeschutz      aus KG 300+400+600

**Summe KG 100 - 700**      **3.691.518,00 €**

MwSt 19%      701.388,42 €

**Gesamtsumme incl. MwSt**      **4.392.906,42 €**

Aufgestellt:  
Kasten Architekten  
29.06.2021

*W. Kasten.*

Bauvorhaben	Sanierung Sporthalle Schulzentrum Schussenrieder Straße 25 88326 Aulendorf	29.06.2021
Bauherr	Stadt Aulendorf Hauptstraße 35 88326 Aulendorf	
Planung	Kasten Architekten Abt-Reher-Straße 10 88326 Aulendorf	
Planung Elektro	Norbert Roth GmbH Kohlstattweg 12 88326 Aulendorf	
Planung HLS	Ing. Büro Rolf Witschard GmbH Schlosshalde 51 88213 Ravensburg	

## Kostenschätzung DIN 276

### Variante 1.1 Komplettsanierung Umkleide- und Hallenbereich Lüftung nur Umkleidebereich

Kostengruppe	Gewerk	Summe KG netto
KG 100	<b>Grundstück</b>	<b>0,00 €</b>
KG 200	<b>Herrichten und Erschließung</b>	<b>0,00 €</b>
KG 300	<b>Bauwerk</b>	<b>2.043.594,00 €</b>
	<b>1 Umkleidebereich innen</b>	<b>411.548,00 €</b>
	<b>Maurerarbeiten</b>	<b>37.431,00 €</b>
	Baustelleneinrichtung Abbrucharbeiten Tagelohnarbeiten	
	<b>Innenputzarbeiten</b>	<b>19.512,00 €</b>
	Baustelleneinrichtung Innenputz Tagelohnarbeiten	

<b>Decken- und Trockenbauarbeiten</b>	<b>123.953,00 €</b>
Baustelleneinrichtung	
Demontagarbeiten	
Metallrasterdecken	
Metallständerwände	
Trockenbauarbeiten	
Taglohnarbeiten	
<b>Estricharbeiten</b>	<b>33.962,00 €</b>
Baustelleneinrichtung	
Zement-Schnellestrich	
Taglohnarbeiten	
<b>Fliesenlegerarbeiten</b>	<b>83.079,00 €</b>
Baustelleneinrichtung	
Fliesenlegerarbeiten	
Taglohnarbeiten	
<b>Bodenlegerarbeiten</b>	<b>34.161,00 €</b>
Bodenlegerarbeiten	
Taglohnarbeiten	
<b>Schreinerarbeiten</b>	<b>42.796,00 €</b>
Schreinerarbeiten	
Taglohnarbeiten	
<b>Malerarbeiten</b>	<b>36.654,00 €</b>
Malarbeiten	
Taglohnarbeiten	
<b>2 Umkleidebereich außen</b>	<b>360.092,00 €</b>
<b>Flachdacharbeiten</b>	<b>360.092,00 €</b>
Baustelleneinrichtung	
Gerüstbauarbeiten	
Abbrucharbeiten	
Abbrucharbeiten TRGS 519	
Flachdacharbeiten	
Sicherheitsdach	
Taglohnarbeiten	
<b>3 Hallenbereich innen</b>	<b>302.580,00 €</b>
<b>Trennvorhänge</b>	<b>53.112,00 €</b>
<b>Trockenbauarbeiten</b>	<b>215.968,00 €</b>
Erneuerung abgehängte Decke Halle	
Erneuerung abgehängte Decke Geräteraume	
<b>Prallschutzwand Halle Nordseite</b>	<b>33.500,00 €</b>

	<b>4 Hallenbereich außen</b>	<b>618.727,00 €</b>
	<b>Flachdacharbeiten</b>	<b>504.036,00 €</b>
	Baustelleneinrichtung	
	Gerüstbauarbeiten	
	Abbrucharbeiten	
	Flachdacharbeiten	
	Sicherheitsdach	
	Taglohnarbeiten	
	<b>Metallbauarbeiten</b>	<b>102.861,00 €</b>
	Ausbau Verglasung Pressglas	
	Einbau Metallfenster isolierverglast	
	<b>Sonnenschutz</b>	<b>11.830,00 €</b>
	Raffstoren	
	<b>5 Außendämmung mit Holzschalung</b>	<b>350.647,00 €</b>
	<b>Außendämmung</b>	<b>350.647,00 €</b>
	Baustelleneinrichtung	
	Erdarbeiten	
	Gerüstbauarbeiten	
	Außendämmung	
	Holzschalung	
	Taglohnarbeiten	
KG 400	<b>Technische Anlagen</b>	<b>856.701,00 €</b>
	<b>Wasser-und Abwasseranlagen</b>	<b>197.289,00 €</b>
	Abwasseranlagen	
	Wasseranlagen	
	Sonstiges	
	<b>Wärmeversorgungsanlagen</b>	<b>205.998,00 €</b>
	Wärmeerzeugungsanlagen	
	Wärmeverteilstetze	
	Raumheizflächen	
	Sonstiges	
	<b>Lufftechnische Anlagen</b>	<b>114.795,00 €</b>
	Lüftungsanlagen	
	Sonstiges	
	<b>Gebäudeautomation</b>	<b>19.619,00 €</b>
	Automationssysteme	
	Schaltschränke	
	<b>Elektrotechnische Anlagen</b>	<b>319.000,00 €</b>
	Demontage	
	Erneuerung Elektroinstallation	
	Beleuchtung Halle	

Anschlüsse Deckenstrahlheizung  
Anschlüsse Lüftungsanlage  
Anschluss Trennvorhänge  
Anschlüsse Jalousien  
Umrüstung KNX-System  
Erneuerung Blitzschutzanlage

KG 500      **Freianlagen**      **0,00 €**

KG 600      **Ausstattung**      **73.300,00 €**

Einrichtung Umkleieräume      41.800,00 €

Aufhängung Sportgeräte  
höhenverstellbar      31.500,00 €

**KG 100 - 600**      **2.973.595,00 €**

KG 700      **Nebenkosten**      **594.719,00 €**

Architektenleistungen

Ingenieurleistungen

HLSE

Raumakustik      20,0%

Wärmeschutz      aus KG 300+400+600

**Summe KG 100 - 700**      **3.568.314,00 €**

MwSt 19%      677.979,66 €

**Gesamtsumme incl. MwSt**      **4.246.293,66 €**

Aufgestellt:

Kasten Architekten

29.06.2021

*W. Kasten.*

## **Gegenüberstellung Hallenheizungssysteme**

Bauvorhaben: Sanierung Sporthalle Aulendorf

Bauherren: Stadt Aulendorf

### **1. Aufgabenstellung**

Für die Sanierung der Sporthalle in Aulendorf sollen verschiedene Varianten der Hallenheizung und -lüftung betrachtet werden.

#### **Variante 1:**

##### **Heizung:**

Die Halle soll mit Deckenstrahlheizplatten beheizt werden. Hierfür werden neue Zuleitungen bis in die Technikzentrale geführt.

##### **Lüftung:**

Die momentane Luftheizung in der Halle soll demontiert und eine neue Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung soll eingebaut werden. Diese soll nur noch zu Lüftungszwecken benutzt werden, somit kann die Luftleistung deutlich geringer gewählt werden (ca. 8.000 m<sup>3</sup>/h).

#### **Variante 1.1:**

##### **Heizung:**

Die Halle soll mit Deckenstrahlheizplatten beheizt werden. Hierfür werden neue Zuleitungen bis in die Technikzentrale geführt.

##### **Lüftung:**

Lüftung nur über Fensterlüftung

#### **Variante 2 (wie Bestand):**

##### **Heizung:**

In der Halle keine zusätzliche Heizung

##### **Lüftung:**

Die momentane Luftheizung in der Halle soll demontiert und erneuert werden. Zur Beheizung der Halle ist eine Luftmenge von ca. 27.000 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Die Außenluftausblasung und Fortluftansaugung muss geändert werden

#### **Bemerkung zu den Varianten:**

Durch die Deckenstrahlheizung ist eine deutliche Energieeinsparung möglich. Dies liegt daran, dass durch den Einsatz der Deckenheizpaneele die Raumtemperatur bei gleichem Wohlbefinden verringert werden kann und die Temperaturschichtung in der Halle deutlich niedriger ist. Bei Luftheizungen ist eine Temperaturschichtung von bis zu 10°C möglich, was bedeutet, dass im oberen Bereich der Halle z.B. 26°C herrschen, wenn im Aufenthaltsbereich nur 16°C vorhanden sind. Bei Strahlungsheizungen liegt die Temperaturdifferenz zwischen Boden und Deckenbereich bei maximal 2-3°C

Hierdurch kann die durchschnittliche Raumtemperatur um ca. 3-5°C reduziert werden. Ein Absenken der Raumtemperatur um 1 Kelvin bedeutet eine Energieeinsparung um ca. 6%. Insgesamt können durch eine Deckenstrahlheizung ca. 20-30% Heizenergie eingespart werden.

Auch der Stromverbrauch ist deutlich geringer, da ein Wasserkreislauf Energie effizienter transportiert als Luft. In unserem Fall würde eine Heizungspumpe für den Transport der Heizenergie von ca. 95 kW ungefähr 0,2-0,3 kW Antriebsenergie benötigen.

Die Lüftungsanlage mit 27.000 m³/h benötigt für die Ventilatoren Zu- und Abluft je ca. 9kW elektrische Leistung, also insgesamt 18kW. Hier muss die Lüftungsanlage auch zu Heizzwecken (zwar nur im Umluftbetrieb) immer laufen. Die volle Leistung wird zwar nur bei der Auslegungstemperatur von -14°C und kälter benötigt, durchschnittlich werden es aber wohl ca. 7,5 kW sein.

Das sind 7,2 kW mehr als die Heizungspumpe, was bei ca. 4.200 Betriebsstunden im Jahr 30.240 kWh/Jahr mehr Stromverbrauch entspricht!

Die Lüftungsanlage (kleine Anlage 8.000 m³/h nur für Lüftungszwecke an Schultagen und an den sonstigen Nutzungstagen der Halle) verbraucht bei maximaler Leistung ca. 4 kW Strom diese wird nur bei einer Belegung mit ca. 90-110 Personen benötigt. Die Durchschnittliche Belegung wird vermutlich mit 60 Personen sein. Im Durchschnitt läuft die Anlage dann zu ca. 70%, was dann einer Leistung von ca. 3kW entspricht. Nach Angaben des Nutzers ist die Halle für den Sportunterricht von Montag bis Freitag von 7:30 bis 12:30 Uhr und an 2 Nachmittagen belegt. Für den Vereinssportzusätzlich an 5 Tagen von 18 bis 22 Uhr. Des Weiteren findet ca. jedes 2. Wochenende Samstag und Sonntag Turniere oder Spiele vom Tischtennis oder Leichtathleten. Das wären dann ca. 1375 Stunden Betriebszeit pro Jahr. Multipliziert mit dem Stromverbrauch von 3 kW wären das dann 4.125 kWh Stromverbrauch zu Lüftungszwecken.

## **2. Berechnungen**

### **2.1 Überschlägige Ermittlung der Heizlasten und Wärmeverbrauch**

Die zu beheizende Halle hat eine Grundfläche von 1.222 m². Hieraus ergibt sich bei einer Raumtemperatur von 15°C eine Heizlast von ca. 100 kW. Der hieraus resultierende Wärmeverbrauch liegt bei der Lüftung bei ca. 130.000 kWh pro Jahr, bei der Deckenstrahlheizung bei ca. 101.400 bis 107.900 kWh pro Jahr.

### **2.2 Kostenschätzung der Varianten**

Siehe Anlage

<u>Variante 1:</u>	238.595,00 € (inkl. 19% MwSt.)
<u>Variante 1.1:</u>	124.831,00 € (inkl. 19% MwSt.)
<u>Variante 2:</u>	172.788,00 € (inkl. 19% MwSt.)

### **2.3 Wirtschaftlichkeitsvergleich der Varianten**

Nachfolgend werden die drei Varianten wirtschaftlich gegenübergestellt. Alle Kosten sind brutto, inkl. Mehrwertsteuer, jedoch ohne Nebenkosten (Planungskosten).

		Variante 1	Variante 1.1	Variante 2
		Deckenstrahlplatten mit Lüftungsanlage	Deckenstrahlplatten mit Fensterlüftung	Hallenheizung mit Lüftung
Wärmeleistung	kW	100,00	100,00	100,00
Wärmeverbrauch	kWh	101.400,00	107.900,00	130.000,00
Elektrische Leistung Heizung	kW	0,30	0,30	7,50
Laufzeit Heizung	h/a	4.200,00	4.200,00	4.200,00
Stromverbrauch Heizung	kWh/a	1.260,00	1.260,00	
Elektrische Leistung Lüftung (durchschn.)	kW	3,00	0,00	Bei Heizung enth.
Laufzeit Lüftung	h/a	1.375,00	0,00	Bei Heizung enth.
Laufzeit Lüftung Variante 2 Sommer				525,00
Stromverbrauch Lüftung	kWh/a	4.125,00	0,00	35.437,50
Wärmepreis	€/kWh	0,08	0,08	0,0800
Strom Arbeitspreis	€/kWh	0,26	0,26	0,26
AVA Gebäude (abgeh. Decke) 40 Jahre	%	2,50	2,50	2,50
AfA techn. Anlagen 20 Jahre	%	5,00	5,00	5,00
Kapitalverzinsung	%	1,00	1,00	1,00

<b>Investitionskosten</b>				
Heizung	€	124.831,00	124.831,00	172.788,00
Lüftung	€	113.764,00		enthalten
Abgehängte Decke	€	257.001,92	257.001,92	
<b>Gesamt Investitionskosten</b>	€	<b>495.596,92</b>	<b>381.832,92</b>	<b>172.788,00</b>

<b>Verbrauchskosten</b>				
Energiekosten Wärme	€/a	8.112,00	8.632,00	10.400,00
Energiekosten Strom	€/a	1.400,10	327,60	9.213,75
Wartungskosten	€/a	950,00	150,00	2.350,00
<b>Gesamt Verbrauchskosten</b>	€/a	<b>10.462,10</b>	<b>9.109,60</b>	<b>21.963,75</b>

<b>Abschreibung</b>				
AVA Gebäude (abgeh. Decke) 40 Jahre	€/a	6.425,05	6.425,05	
AfA techn. Anlagen	€/a	11.929,75	6.241,55	8.639,40
Verzinsung	€/a	4.955,97	3.818,33	1.727,88
<b>Gesamt Afa, Verzinsung</b>	€/a	<b>23.310,77</b>	<b>16.484,93</b>	<b>10.367,28</b>

<b>Jahreskosten Gesamt</b>	€/a	<b>33.772,87</b>	<b>25.594,53</b>	<b>32.331,03</b>
----------------------------	-----	------------------	------------------	------------------

### **Bewertung Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

Durch den deutlich geringeren Stromverbrauch und den etwas geringeren Wärmeverbrauch sind die Varianten 1 und 1.1 in den Betriebskosten wesentlich günstiger als die Variante 2.

Die Lüftungsanlage bei Variante 1 erhöht sowohl die Anschaffungskosten als auch die Betriebskosten gegenüber der Fensterlüftung. Der Wärmeverbrauch ist zwar durch die Wärmerückgewinnung der Lüftung etwas geringer, der Stromverbrauch der Ventilatoren und die Wartungskosten schlagen jedoch zu Buche. Entscheidend sind jedoch die Anschaffungskosten. Die CO<sub>2</sub> Bilanz der Anlage mit Lüftung (Variante 1) ist jedoch am besten.

In Bezug auf die Corona Pandemie müssen wir die Variante mit der Lüftungsanlage dringend empfehlen, da durch eine gute Durchlüftung der Halle mit Frischluft die Ausbreitung der Viren minimiert wird. Die CO<sub>2</sub> Konzentration sollte hier unter 1.000 ppm gehalten werden. Dies wäre mit der vorgeschlagenen Lüftung im Sportbetrieb problemlos möglich.

Eine Umluftheizung (Variante 2) ist nicht zu empfehlen, da hier mögliche Viren, in dem Sie am Virenherd angesaugt und über die Umluft wieder in die Halle eingeblasen werden, in der gesamten Halle verteilt werden.

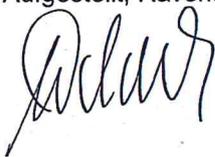
Auf 20 Jahre gesehen ergeben sich folgende Gesamtkosten:

<u>Variante 1:</u>	675.457,34 € (inkl. 19% MwSt.)
<u>Variante 1.1:</u>	511.890,54 € (inkl. 19% MwSt.)
<u>Variante 2:</u>	646.620,60 € (inkl. 19% MwSt.)

**In den Kosten der Varianten 1 und 1.1 ist auch die komplette Sanierung der Hallendecke, welche sich in einem schlechten Zustand befindet, enthalten. Bei der Variante 2 würde die alte Decke bleiben.**

**Überschlägig kann man also sagen, dass die Variante 1 die neue Decke nach 20 Jahren fast finanziert. Bei der Variante 1.1 ergibt sich nach 20 Jahren zusätzlich zur neuen Decke sogar noch eine Einsparung in Höhe von 134.730,06 € gegenüber der Variante 2.**

Aufgestellt, Ravensburg den 06.07.2021



Rolf Witschard

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/135/2021</b>	
Sitzung am 18.10.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 7      Bebauungsplan "Am Bildstock II" - Alternative Planungsvorschläge</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> In der Sitzung des Gemeinderats am 14.06.2021 wurde eine erste Planungsmöglichkeit zum Geschosswohnungsbau im BG Am Bildstock II vorgestellt. In diesem Rahmen wurde die Verwaltung mit der Ausarbeitung einer Entwurfsplanung mit Mehrfamilienhäusern beauftragt. Die nun vorliegende Planung stellt vier Alternativvarianten dar:</p> <p><u>Variante A:</u> 6 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser (Planstand 13.01.2021)</p> <p>Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende Wohnstraße am Bildstock erschlossen. Die südliche Wohnstraße wird als Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke Plan Nr. 3 und 5 verlängert. Zur Verbindungsstraße Saulgauer – Hillstraße erfolgt nur eine Fußweganbindung. Es werden sechs Grundstücke für eine Bebauung mit Ein- Zweifamilien-Wohnhäusern vorgesehen.</p> <p>Die Wohngebäude sind um den zentralen Grünbereich gruppiert und bilden, in Verbindung mit den bestehenden Gebäuden, nach innen einen grünen Platzraum. Die Höhenlage der Einzelhäuser wird an den bestehenden Geländeverlauf angeglichen. Nach außen hin entsteht dadurch ein ruhiger, durch die geplante Alleebepflanzung entlang der Verbindungsstraße gut eingegrünter Ortsrand. Die Gebäude sind in Höhenentwicklung und Dachform an die bestehende Bebauung Am Bildstock angeglichen, sodass trotz der gegenüber dem Bestand erheblich kleineren Grundstücke, wie die Modellbilder zeigen, die im ursprünglichen Bebauungsplan angestrebte städtebauliche und gestalterische Einheit für das Wohngebiet am Bildstock II entstehen kann.</p>			
			

Variante B:

4 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser und 2 Mehrfamilien-Wohnhäuser mit je 5-8 Wohnungen

Alternativ wurde auf Wunsch des Gemeinderates eine Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern untersucht. Ein Bebauungsvorschlag mit vier, um einen Innenhof gruppierten Mehrfamilienhäusern wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 14.06.21 vorgestellt. Die dichte Bebauung mit ausschließlich Mehrfamilien-Wohnhäusern wurde wegen der Lage am Ortsrand und der bestehenden kleinteiligen Bebauung jedoch verworfen. Die Möglichkeit einer Mischung der Wohn- und Gebäude- formen sollte noch untersucht werden.

In Planalternative B wird für den südlichen, an die Retentionsmulde angrenzenden Bereich eine Bebauung mit Mehr- familien-Wohnhäusern dargestellt. Für die nördlichen Grundstücke wird die Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern beibehalten. Da bei dichterem Bebauung zusätzlicher Fahrverkehr zu erwarten ist, der nicht um den zentralen Grünbereich geführt werden sollte, wird vorgeschlagen eine Verkehrsanbindung an die Verbindungsstraße Saulgauer-Hillstraße herzustellen. Ein Umfahren des zentralen Grünbereichs ist nicht mehr erforderlich, die Verkehrsflächen im Platzbereich können reduziert werden. Von dieser Straße aus werden sowohl die Mehrfamilien- Wohnhäuser südlich, als auch die beiden Grundstücke nördlich erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze für die Mehrfamilien-Wohnhäuser sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Um auch für die größeren Gebäude das Einfügen in den Geländeverlauf zu ermöglichen, werden zwei in der Höhenlage versetzte Wohnhäuser vorgeschlagen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt zwischen den Gebäuden über eine zumindest teilweise überdeckte Rampe. Die Gebäude haben zwei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss, das im Bereich des Freisitzes zurückgesetzt ist. Die Grundfläche der Gebäude beträgt jeweils ca. 220–250m<sup>2</sup>, die Traufhöhe ca. 6,70 m bis 7,00 m. Das Grundstück muss, je nach gewähltem Stellplatzschlüssel, weitgehend unterbaut werden, um umgebende Grün- und Freiflächen für die Wohnungen von Stellplätzen frei zu erhalten. Um die Gebäude zumindest in der Formsprache an die bestehende Bebauung anzubinden, wird als Dachform Satteldach vorgeschlagen. Um auch die Wohnungen im Dachgeschoss sinnvoll nutzen zu können, beträgt die Dachneigung 37° bis 42°, was zu einer entsprechenden Firsthöhe von ca. 11,00 m bis 12,00 m führt.

Die Modellbilder zeigen, dass sich die beiden Wohngebäude selbst bei moderater Größe und Höhenentwicklung nur schwer in die bestehende Baustruktur einfügen lassen. Aufgrund der Hanglage wird die Überdeckung der Tiefgarage erschwert, das Auffüllen des Geländes ist aufgrund der Höhenlage der Straße und der bestehenden Bebauung nicht möglich. Zudem werden die nördlich angrenzenden Grundstücke durch die deutlich höhere Bebauung verschattet. Die städtebauliche Anlage mit den um den zentralen Platzbereich gruppierten giebelständigen Gebäuden verliert durch die uneinheitliche Baustruktur ihre räumliche Wirkung. Die Gebäude dominieren den Ortsrand an der Stadteinfahrt aus Richtung Bad Saulgau, die Eingrünung durch die geplante Alleebepflanzung wird erst nach vielen Jahren wirksam.



### Variante C:

4 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser und 2 Mehrfamilien-Wohnhäuser mit je 5-8 Wohnungen

Um die Höhenentwicklung der Mehrfamilien-Wohnhäuser zu reduzieren und eine zeitgemäße Formsprache zu ermöglichen, wurde eine Planvariante dargestellt, die für diese Gebäude anstelle von Satteldächern begrünte Flachdächer vorsieht.

Durch die geringere Gesamthöhe der Gebäude wird zwar die Belichtungs- und Besonnungssituation für die nördlich und östlich anschließende Bebauung verbessert. Die Modellbilder zeigen jedoch, dass die Gebäude damit umso mehr zu Fremdkörpern in der Siedlungsstruktur am Ortsrand werden.



### Variante D:

4 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser 2 Doppelhäuser

Die Planalternative mit Straßenanbindung zur Verbindungs- straße Saulgauer-Hillstraße ermöglicht die Erschließung für eine dichtere Bebauung der beiden südlichen Grundstücke. Bei einer Erschließung von Norden wäre hier auch die Bebauung mit zwei Doppelhäusern möglich. Die Baugrenzen lassen auch eine über die Garagen verkettete, aber höhenversetzte Bebauung zu. Sofern je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zugelassen werden, könnten max. 8 Wohnungen entstehen. Das zulässige Maß der Nutzung und die Gebäudehöhen werden gegenüber der Einzelhausbebauung auf den nördlichen Grundstücken geringfügig erhöht. Die örtlichen Bauvorschriften werden auf Einzel- und Doppelhäuser gleich angewendet.

Die Modellbilder zeigen, dass sich die Gebäude trotz größerer Kubatur in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen und sowohl den Platzbereich räumlich abschließen, als auch einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft am Stadtrand bilden.



Die Verwaltung empfiehlt die ursprüngliche Planung mit Einfamilienhäusern zu belassen und im BG Buchwald an Stelle der Kettenhäuser Geschosswohnungsbau zu etablieren.

### Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

### Anlagen:

- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Planvariante A vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Planvariante B vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Planvariante C vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Planvariante D vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Erläuterung Planalternativen vom 07.10.2021

### Beschlussauszüge für

- |  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt          | <input type="checkbox"/> Ortschaft |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei      | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt |                                    |

Aulendorf, den 14.10.2021



WA	2 Wo
0,35	E
TH max. 4,00 m	FH max. 8,80 m
Örtl. Bauvorschriften	
SD	DN 37°-47°

WA	II
E 3 WO	D 2 WO
SD	42°-47°

WA	I
2 WO	E
SD	37°-42°

FLÄCHEN DIE AUS DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES AM BILDSTOCK II AUSGENOMMEN WERDEN



STADT AULENDORF  
LANDKREIS RAVENSBURG

BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**"AM BILDSTOCK II - 2. ÄNDERUNG"**

BEBAUUNGSVORSCHLAG A  
6 EINZELHÄUSER / 2 WO

M 1: 500

GEFERTIGT 13.01.2021

KASTEN  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
ABT-REHER-STRASSE 10  
88326 AULENDORF  
FON 07525-1495 FAX 07525-2875

**A**





WA	2 Wo
0,35	E
TH max. 4,00 m	FH max. 9,00 m
Örtl. Bauvorschriften	
SD	DN 37°-47°

WA	o
0,40	III
TH max. 7,00 m	FH max. 11,50 m
Örtl. Bauvorschriften	
SD	DN 37°-42°

WA	II
E 3 WO	D 2 WO
SD	42°-47°

WA	II
E 3 WO	D 2 WO
SD	42°-47°

WA	II
E 3 WO	D 2 WO
SD	42°-47°

WA	II
E 3 WO	D 2 WO
SD	42°-47°

WA	I
2 WO	E
SD	37°-42°



STADT AULENDORF  
 LANDKREIS RAVENSBURG

BEBAUUNGSPLAN UND  
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**"AM BILDSTOCK II - 2. ÄNDERUNG"**

BEBAUUNGSVORSCHLAG B  
 4 EINZELHÄUSER / 2 WO  
 2 MEHRFAMILIEN-WOHNHÄUSER  
 M 1: 500

GEFERTIGT 23.08.2021

KASTEN  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 ABT-REHER-STRASSE 10  
 88326 AULENDORF  
 FON 07525-1495 FAX 07525-2875

**B**



Gemeinde                      Stadt Aulendorf  
Landkreis                     Ravensburg

Bebauungsplan „Am Bildstock II – 2. Änderung“

### Darstellung Planungsalternativen

1     Alternative A

6 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser  
(Planstand 13.01.2021)

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende Wohnstraße am Bildstock erschlossen. Die südliche Wohnstraße wird als Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke Plan Nr. 3 und 5 verlängert. Zur Verbindungsstraße Saulgauer – Hillstraße erfolgt nur eine Fußweganbindung.

Es werden sechs Grundstücke für eine Bebauung mit Ein- Zweifamilien-Wohnhäusern vorgesehen.

Die Wohngebäude sind um den zentralen Grünbereich gruppiert und bilden, in Verbindung mit den bestehenden Gebäuden, nach innen einen grünen Platzraum.

Die Höhenlage der Einzelhäuser wird an den bestehenden Geländeverlauf angeglichen. Nach außen hin entsteht dadurch ein ruhiger, durch die geplante Alleebepflanzung entlang der Verbindungsstraße gut eingegrünter Ortsrand.

Die Gebäude sind in Höhenentwicklung und Dachform an die bestehende Bebauung Am Bildstock angeglichen, sodass trotz der gegenüber dem Bestand erheblich kleineren Grundstücke, wie die Modellbilder zeigen, die im ursprünglichen Bebauungsplan angestrebte städtebauliche und gestalterische Einheit für das Wohngebiet am Bildstock II entstehen kann.



Bebauungsvorschlag Alternative A

4 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser  
2 Mehrfamilien-Wohnhäuser mit je 5-8 Wohnungen

Alternativ wurde auf Wunsch des Gemeinderates eine Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern untersucht. Ein Bebauungsvorschlag mit vier, um einen Innenhof gruppierten Mehrfamilienhäusern wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 14.06.21 vorgestellt. Die dichte Bebauung mit ausschließlich Mehrfamilien-Wohnhäusern wurde wegen der Lage am Ortsrand und der bestehenden kleinteiligen Bebauung jedoch verworfen.

Die Möglichkeit einer Mischung der Wohn- und Gebäudeformen sollte noch untersucht werden.

In Planalternative B wird für den südlichen, an die Retentionsmulde angrenzenden Bereich eine Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern dargestellt. Für die nördlichen Grundstücke wird die Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern beibehalten.

Da bei dichter Bebauung zusätzlicher Fahrverkehr zu erwarten ist, der nicht um den zentralen Grünbereich geführt werden sollte, wird vorgeschlagen eine Verkehrsanbindung an die Verbindungsstraße Saulgauer-Hillstraße herzustellen. Ein Umfahren des zentralen Grünbereich ist nicht mehr erforderlich, die Verkehrsflächen im Platzbereich können reduziert werden.

Von dieser Straße aus werden sowohl die Mehrfamilien-Wohnhäuser südlich, als auch die beiden Grundstücke nördlich erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze für die Mehrfamilien-Wohnhäuser sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Um auch für die größeren Gebäude das Einfügen in den Geländeverlauf zu ermöglichen, werden zwei in der Höhenlage versetzte Wohnhäuser vorgeschlagen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt zwischen den Gebäuden über eine zumindest teilweise überdeckte Rampe. Die Gebäude haben zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, das im Bereich des Freisitzes zurückgesetzt ist.

Die Grundfläche der Gebäude beträgt jeweils ca. 220–250m<sup>2</sup>, die Traufhöhe ca. 6,70 m bis 7,00 m. Das Grundstück muss, je nach gewähltem Stellplatzschlüssel, weitgehend unterbaut werden, um umgebende Grün- und Freiflächen für die Wohnungen von Stellplätzen frei zu erhalten.

Um die Gebäude zumindest in der Formsprache an die bestehende Bebauung anzubinden, wird als Dachform Satteldach vorgeschlagen. Um auch die Wohnungen im Dachgeschoss sinnvoll nutzen zu können, beträgt die Dachneigung 37° bis 42°, was zu einer entsprechenden Firsthöhe von ca. 11,00 m bis 12,00 m führt.

Die Modellbilder zeigen, dass sich die beiden Wohngebäude selbst bei moderater Größe und Höhenentwicklung nur schwer in die bestehende Baustruktur einfügen lassen. Aufgrund der Hanglage wird die Überdeckung der Tiefgarage erschwert, das Auffüllen des Geländes ist aufgrund der Höhenlage der Straße und der bestehenden Bebauung nicht möglich. Zudem werden die nördlich angrenzenden Grundstücke durch die deutlich höhere Bebauung verschattet. Die städtebauliche Anlage mit den um den zentralen Platzbereich gruppierten giebelständigen Gebäuden verliert durch die uneinheitliche Baustruktur ihre räumliche Wirkung. Die Gebäude dominieren den Ortsrand an der Stadteinfahrt aus Richtung Bad Saulgau, die Eingrünung durch die geplante Alleebepflanzung wird erst nach vielen Jahren wirksam.



Bebauungsvorschlag Alternative B

---

3 Alternative C

4 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser  
2 Mehrfamilien-Wohnhäuser mit je 5-8 Wohnungen

Um die Höhenentwicklung der Mehrfamilien-Wohnhäuser zu reduzieren und eine zeitgemäße Formsprache zu ermöglichen, wurde eine Planvariante dargestellt, die für diese Gebäude anstelle von Satteldächern begrünte Flachdächer vorsieht.

Durch die geringere Gesamthöhe der Gebäude wird zwar die Belichtungs- und Besonnungssituation für die nördlich und östlich anschließende Bebauung verbessert. Die Modellbilder zeigen jedoch, dass die Gebäude damit umso mehr zu Fremdkörpern in der Siedlungsstruktur am Ortsrand werden.



Bebauungsvorschlag Alternative C

---

4 Alternative D

4 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser  
2 Doppelhäuser

Die Planalternative mit Straßenanbindung zur Verbindungsstraße Saulgauer-Hillstraße ermöglicht die Erschließung für eine dichtere Bebauung der beiden südlichen Grundstücke. Bei einer Erschließung von Norden wäre hier auch die Bebauung mit zwei Doppelhäusern möglich. Die Baugrenzen lassen auch eine über die Garagen verkettete, aber höhenversetzte Bebauung zu. Sofern je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zugelassen werden, könnten max. 8 Wohnungen entstehen. Das zulässige Maß der Nutzung und die Gebäudehöhen werden gegenüber der Einzelhausbebauung auf den nördlichen Grundstücken geringfügig erhöht. Die örtlichen Bauvorschriften werden auf Einzel- und Doppelhäuser gleich angewendet.

Die Modellbilder zeigen, dass sich die Gebäude trotz größerer Kubatur in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen und sowohl den Platzbereich räumlich abschließen, als auch einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft am Stadtrand bilden.



Bebauungsvorschlag Alternative D





WA	2 Wo
0,35	E
TH max. 4,00 m	FH max. 9,00 m
Örtl. Bauvorschriften	
SD	DN 37°-47°

WA	o
0,40	III
WH max. 9,70 m	
Örtl. Bauvorschriften	
FD	

WA	II
E 3 WO	D 2 WO
SD	42°-47°

WA	II
E 3 WO	D 2 WO
SD	42°-47°

WA	II
E 3 WO	D 2 WO
SD	42°-47°

WA	II
E 3 WO	D 2 WO
SD	42°-47°

FLÄCHEN DIE AUS DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES AM BILDSTOCK II AUSGENOMMEN WERDEN



NORD

STADT AULENDORF  
LANDKREIS RAVENSBURG

BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**"AM BILDSTOCK II - 2. ÄNDERUNG"**

BEBAUUNGSVORSCHLAG C  
4 EINZELHÄUSER / 2 WO  
2 MEHRFAMILIEN-WOHNHÄUSER  
M 1: 500

GEFERTIGT 23.08.2021

KASTEN  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
ABT-REHER-STRASSE 10  
88326 AULENDORF  
FON 07525-1495 FAX 07525-2875







WA	2 Wo
0,35	E
TH max. 4,00 m	FH max. 9,00 m
Örtl. Bauvorschriften	
SD	DN 37°-47°

WA	2 Wo
0,40	ED
TH max. 4,00 m	FH max. 9,50 m
Örtl. Bauvorschriften	
SD	DN 37°-47°

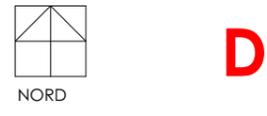
WA	II
E 3 WO	ED
D 2 WO	
SD	42°-47°

WA	I
2 WO	E
SD	37°-42°

WA	II
E 3 WO	ED
D 2 WO	
SD	42°-47°

WA	II
E 3 WO	ED
D 2 WO	
SD	42°-47°

WA	II
E 3 WO	ED
D 2 WO	
SD	42°-47°



STADT AULENDORF  
 LANDKREIS RAVENSBURG

BEBAUUNGSPLAN UND  
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**"AM BILDSTOCK II - 2. ÄNDERUNG"**

BEBAUUNGSVORSCHLAG D  
 4 EINZELHÄUSER / 2 WO  
 2 DOPPELHÄUSER / 2 WO  
 M 1: 500

GEFERTIGT 23.08.2021

KASTEN  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 ABT-REHER-STRASSE 10  
 88326 AULENDORF  
 FON 07525-1495 FAX 07525-2875

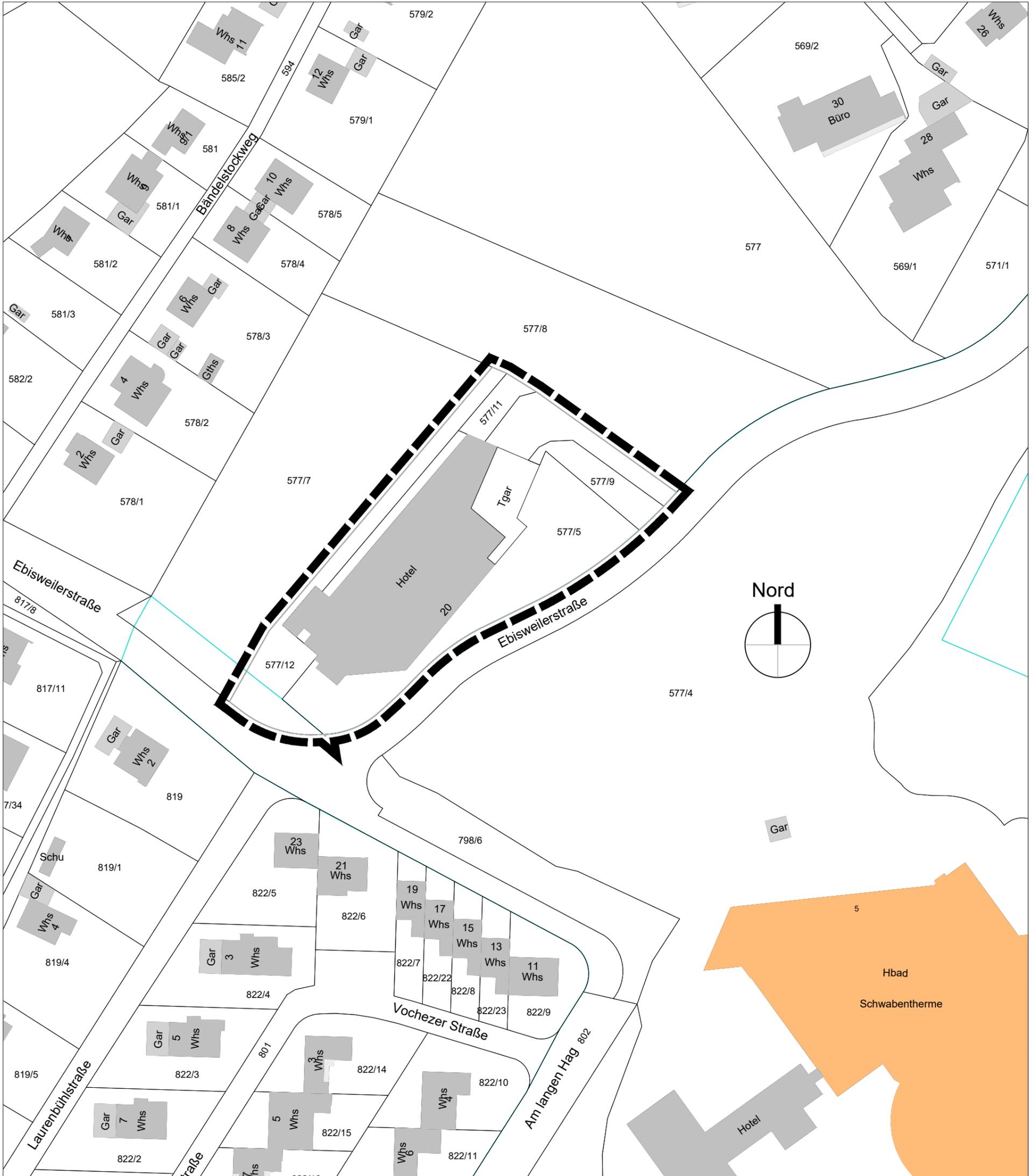




# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/125/2021/1</b>	
Sitzung am 18.10.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 8      Bebauungsplan Vitahotel - Aufstellungsbeschluss</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Mit der geplanten Änderung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan „Hofgarten“ sowie dem bereits 2015 aufgehobenen vBP „Ebisweiler Straße“ liegt das Vitahotel außerhalb eines Bebauungsplans – die Beurteilung von Bauvorhaben und Nutzungsänderungen erfolgt somit nach § 34 BauGB.</p> <p>In der Sitzung des Gemeinderates am 14.06.2021 wurde die Forderung zur Erstellung eines Bebauungsplans, die Fläche des Vitahotels betreffend, geäußert. Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sollen damit besser gesteuert werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich in der Sitzung am 27.09.2021 für die Erstellung eines Bebauungsplans mit Nutzung für Hotel und Gastronomie ausgesprochen.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Gemeinderat fasst den Beschluss für die Erstellung eines Bebauungsplans im Geltungsbereich Vitahotel.</li> <li>2. Das Büro KVB wird mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.</li> </ol>			
<p><b>Anlagen:</b> Lageplan Geltungsbereich Vitahotel vom 30.09.2021</p>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b></p> <p> <input type="checkbox"/> Bürgermeister      <input type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei      <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt      <input type="checkbox"/> Ortschaft </p> <p>Aulendorf, den 14.10.2021</p>			





### Zeichenerklärung



Geltungsbereich des Bebauungsplans  
und der örtlichen Bauvorschriften

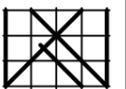


**STADT AULENDORF**

**Bebauungsplan "Vitalhotel"**  
und örtliche Bauvorschriften

**GELTUNGSBEREICH**

**KIENZLE  
VÖGELE  
BLASBERG**



Planen • Bauen • Beraten

Kienzle Vögele Blasberg GmbH  
Architekten und Stadtplaner  
Heinrich-Heine-Str.9  
88045 Friedrichshafen  
Telefon (07541) 75151  
Telefax (07541) 75185  
E-mail: FN@architekten-kvb.de  
homepage: www.architekten-kvb.de

GEZ: schi 30.09.2021

1000

PLANNR

526,0

INDEX

M 1:1000

PROJ-NR

30.09.2021

FASSUNG

A3





# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/060/2021/3</b>	
Sitzung am 18.10.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 9      BP Hofgarten, 4. Änderung</b>  <b>1. Aufstellungsbeschluss</b>  <b>2. Zustimmung Entwurf</b>  <b>3. Auslegung und Beteiligung</b></p>			
<p><b>Planungsgegenstand:</b>  <u>Räumlicher Geltungsbereich/Plangebiet:</u>  Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Aulendorf. Das Umfeld ist durch heterogene Nutzungen geprägt. Es enthält neben dem Thermalbad das Schulzentrum Aulendorf und den Hofgarten. Das Gebiet reicht im Osten bis zur Schussenrieder Straße und im Westen bis zur Ebisweiler Straße. Es wird im Norden von der Schützenhausstraße begrenzt. Im Westen grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Ebisweilerstraße/Schützenhausstraße, Laurenbühl und Laurenbühl II an.</p> <p>Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurstücksnummern: 4, 4/1 (Anl), 4/2 (Anl), 4/3 (Anl), 218, 577/6, 577/10, 798/4 (Anl), 798/6 (Anl), 802 (Am langen Weg) und 824/1 (Anl), 824/6 sowie die Teilflurstücke Nr. 4/4, 4/5 (Anl), 4/7, 4/8, 95/1, 213, 224, 224/1, 235/1 (Weg), 235/2, 481 (Schussenrieder Str), 561 (Schützenhausstraße), 577/4, 798 (Ebisweilerstr), 817/3 (Weg), 818/1 und 821 (Hofgartenstr), 824/6, 577/1.</p> <p>Die Fläche der Teiländerung beträgt ca. 9,00 ha. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.</p> <p><u>Erfordernis der Planaufstellung/Planungsziele:</u>  Mit der Änderung des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ erfolgt eine Bereinigung von Überlappungen mit dem angrenzenden Bebauungsplan Laurenbühl II. Außerdem wird die Fläche westlich der Ebisweiler Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um eine klare Begrenzung mit dem Nordrand der Ebisweilerstraße zu erreichen.</p> <p>Aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde eine Fläche von insgesamt ca. 6.550 qm. Dies betrifft im Bereich des Bebauungsplans Laurenbühl II das Flurstück Nr. 798 (Ebisweiler Straße) und westlich der Ebisweilerstraße die Flurstücke 577/5, 577/7, 577/8, 577/9 und 577/12.</p> <p>Die Flächen waren im Bebauungsplan Hofgarten als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Die alte Planung basierte in diesem Bereich auf einer Verkehrsplanung der Ebisweiler Straße, die in dieser Form nicht realisiert wurde. Die herausgenommenen Flächen sind im abgebildeten Lageplan schraffiert dargestellt. Außerdem wurde inzwischen westlich der Ebisweiler Straße ein Hotel errichtet. Der alte Bebauungsplan ‚Ebisweiler Straße‘ wurde 2015 aufgehoben. Mit der Neuabgrenzung bleiben alle planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im neu gefassten Geltungsbereich erhalten.</p> <p>Im Rahmen der 3. Änderung zum Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ wurde zur zulässigen Dachform im Änderungsbereich SO4 (Sondergebiet Ferienwohnanlage) eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Im Hinblick auf die Einsichtigkeit von oben und den optischen Übergang zum angrenzenden Schlosspark waren begrünte Flachdächer textlich festgesetzt. Die Festsetzung hat sich in der praktischen Umsetzbarkeit nicht bewährt. Im Rahmen des Bauvorhabens Hotel/Ferienwohnanlage wurde das geforderte Gründach durch den Bauherrn nicht realisiert. Die örtliche Bauvorschrift soll nun wieder aufgehoben werden. Im ursprünglichen</p>			

Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Bezüglich der Dachgestaltung sind dort keine besonderen Festsetzungen getroffen.

#### Übergeordnete Planungen/bestehendes Planungsrecht

Die Neuabgrenzung des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ steht nicht im Widerspruch zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf.

Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Die Planung hat keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge und erfordert keine Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen.

#### Verfahrensart – Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ wurde Anfang der 1990er Jahre im Regelverfahren durchgeführt. Der Ausgleich für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde erbracht. Die Planänderung dient der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die ausgewiesenen Bauflächen sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unberührt. Durch die Neuabgrenzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die über das bisherige Planungsrecht hinausgeht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b genannten Schutzgüter. Aufgrund der Neuabgrenzung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind gegeben.

Die Planänderung soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

#### **Beschlussantrag:**

1. Für die Änderung des Bebauungsplans „Hofgarten – 4. Änderung“ in der Fassung vom 03.05.2021 erfolgt der Aufstellungsbeschluss.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Hofgarten – 4. Änderung“ vom 03.05.2021.
3. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage öffentlich bekannt zu machen.

#### **Anlagen:**

Bebauungsplan „Hofgarten – 4. Änderung“, Textteil vom 03.05.2021

Bebauungsplan „Hofgarten – 4. Änderung“, Planteil vom 03.05.2021

#### **Beschlussauszüge für**

Bürgermeister

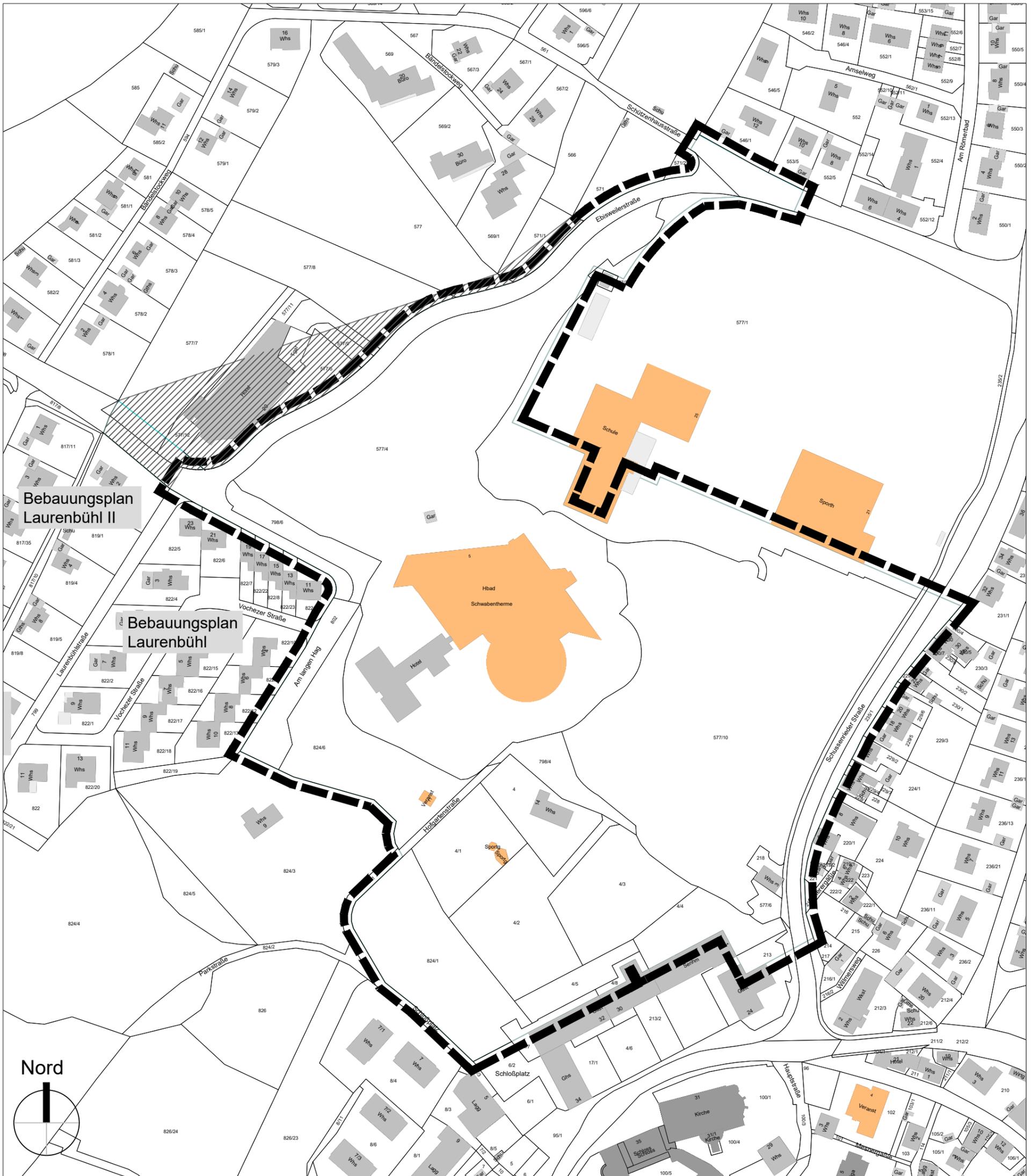
Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 14.10.2021



### Zeichenerklärung



Geltungsbereich  
(Neuabgrenzung)



Die schraffierte Fläche wird aus dem  
Bebauungsplan 'Hofgarten' herausgenommen

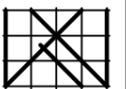


**STADT AULENDORF**

## Bebauungsplan "Hofgarten" - 4. Änderung

**GELTUNGSBEREICH  
(Neuabgrenzung)**

**KIENZLE  
VÖGELE  
BLASBERG**



Planen • Bauen • Beraten

Kienzle Vögele Blasberg GmbH  
Architekten und Stadtplaner  
Heinrich-Heine-Str.9  
88045 Friedrichshafen  
Telefon (07541) 75151  
Telefax (07541) 75185  
E-mail: FN@architekten-kvb.de  
homepage: www.architekten-kvb.de

GEZ: schi 11.03./22.03.2021

1100  
PLANNR

511,0  
INDEX PROJ-NR

M 1:2000  
A3

03.05.2021  
FASSUNG





## STADT AULENDORF

### BEBAUUNGSPLAN „HOFGARTEN“ - 4. ÄNDERUNG

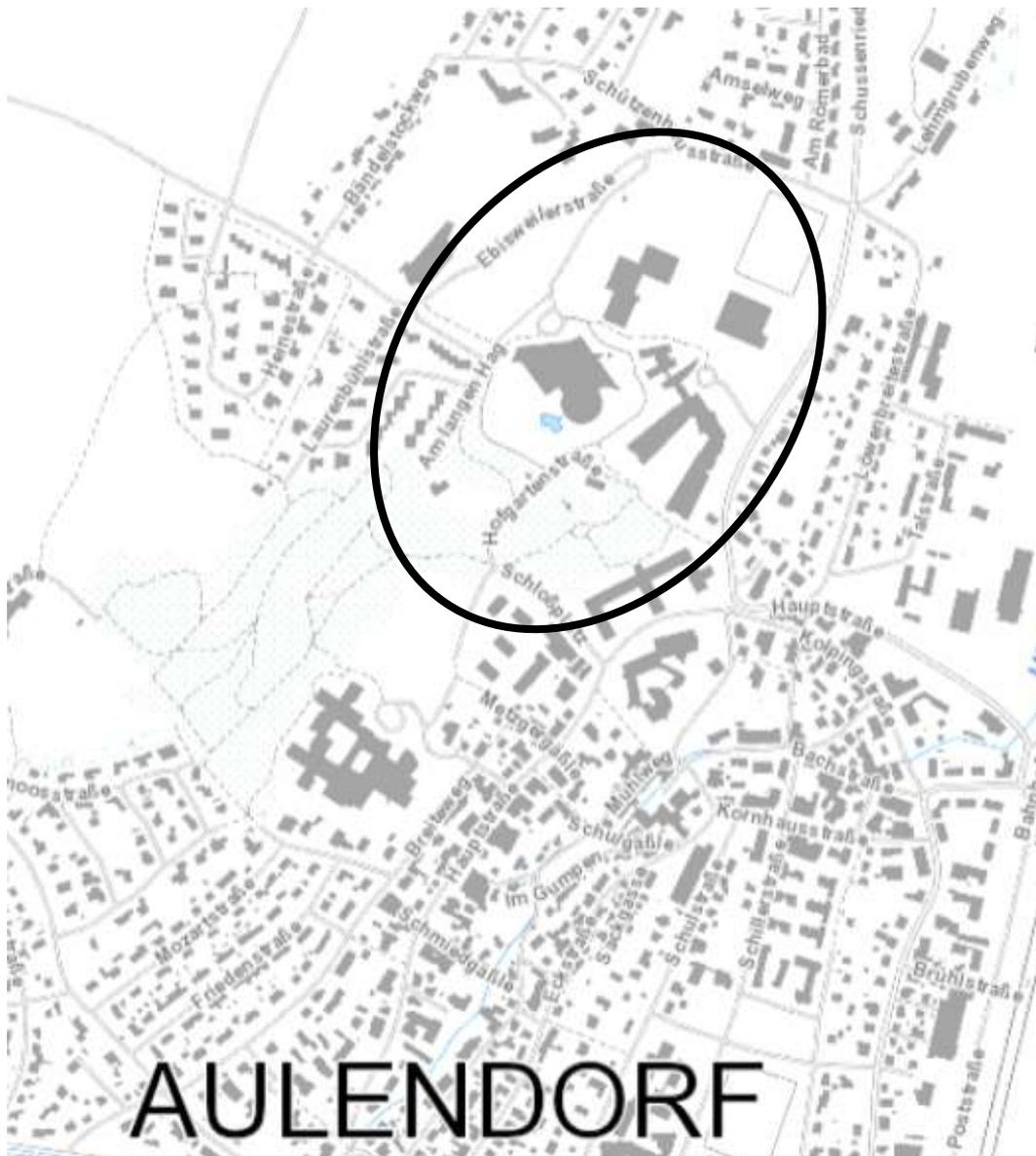
- Änderung des Geltungsbereiches

- Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften ‚Hofgarten‘ – 3. Änderung

Begründung

Lageplan mit geändertem Geltungsbereich

Fassung vom 03.05.2021



# Satzung über den Bebauungsplan „Hofgarten“ - 4. Änderung

Die Stadt Aulendorf erlässt aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom ..... den Bebauungsplan „Hofgarten“ - 4. Änderung und die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften ‚Hofgarten‘ – 3. Änderung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) jeweils als eigenständige Satzung.

## **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I.S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S. 313)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem veränderten Geltungsbereich und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 23.03.2021

## § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil (Lageplan mit geändertem Geltungsbereich) vom 23.03.2021. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ – 3. Änderung werden aufgehoben. Beigefügt ist die Begründung vom 23.03.2021.

## § 3 Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Aulendorf, den

.....  
Bürgermeister Matthias Burth

## § 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Aulendorf, den

.....  
Bürgermeister Matthias Burth

# STADT AULENDORF

## Bebauungsplan „Hofgarten“ - 4. Änderung (Änderung des Geltungsbereiches) Aufhebung der Örtlichen Bauvorschriften ‚Hofgarten‘ – 3. Änderung

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B. Hinweise

### C. Örtliche Bauvorschriften

## Begründung

### 1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht
- 1.4 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Hofgarten“ – 4. Änderung besteht aus dem Lageplan mit verändertem Geltungsbereich. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

---

aufgestellt:

Stadt Aulendorf, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Bürgermeister M. Burth

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und §§1-23 BauNVO

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ - in Kraft getreten am 04.12.1992 - behalten ihre Gültigkeit. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Hofgarten – 3. Änderung‘ – in Kraft getreten am 02.Juni 2017 behalten ihre Gültigkeit.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften ‚Hofgarten‘, die mit dem Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ erlassen wurden - in Kraft getreten am 04.12.1992 - behalten ihre Gültigkeit.

Die örtlichen Bauvorschriften ‚Hofgarten – 3. Änderung‘ – in Kraft getreten am 02 Juni 2017 **werden aufgehoben**. Die damals getroffene textliche Festsetzung - Ziff. 3.a zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen / zulässige Dachform für SO4: begrüntes Flachdach verliert ihre Gültigkeit.

## C. HINWEISE

Die Hinweise im Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ - in Kraft getreten am 04.12.1992 behalten ihre Gültigkeit. Sie wurden ergänzt durch Hinweise im Rahmen der 1. bis 3. Änderung. Die Hinweise werden darüber hinaus ergänzt durch folgende Hinweise:

### 1. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers und des Regenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) zu erbringen. Die Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben.

Weitere Informationen zur Starkregenvorsorge erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg“ <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/service/is/261161/> und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/>

### 2. Belange des Artenschutzes

Die Verbotsregelungen des Artenschutzes (§39 und §44 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht. Durch Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung vermieden werden:

- a) Baumfällarbeiten und radikale Rückschnitte sind in den Wintermonaten außerhalb der Vogelbrutzeiten (also nicht zwischen 01.03.-30.09.) durchzuführen.
- b) Um mögliche Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile auf. Die Maßnahme dient dem Schutz von Insekten, die von polarisiertem Licht angezogen werden.
- c) Für die Außenbeleuchtung sollen insektenverträgliche Leuchten verwendet werden. Diese sind insektendicht gekoffert und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. Keine direkte Abstrahlung und möglichst wenig Streulicht in die freie Landschaft. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht, Lichttemperatur < 3000 K). Die allgemeine Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Maß zu reduzieren. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten. Die Beleuchtung ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr auszuschalten.

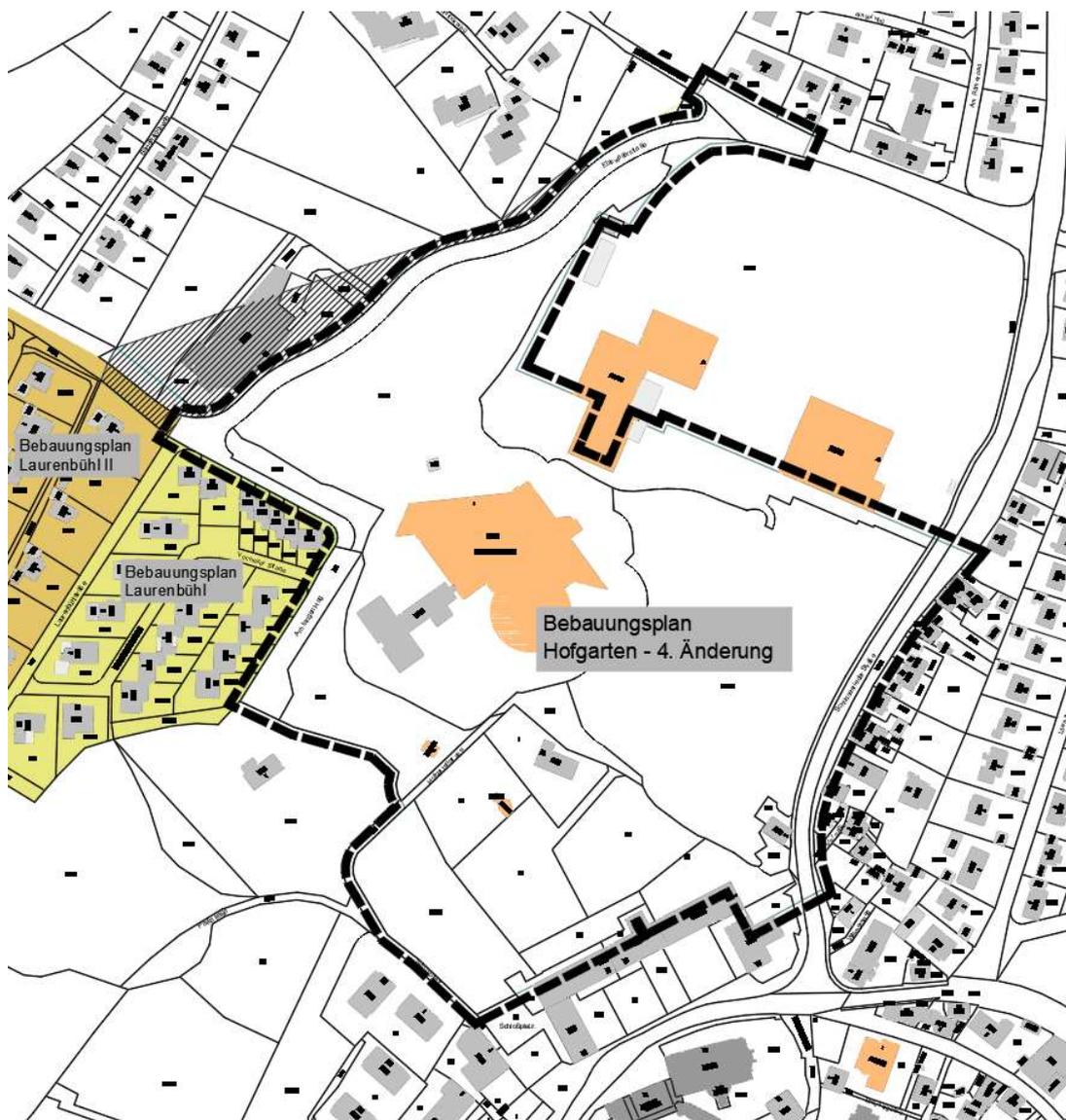
**BEGRÜNDUNG****1. Planungsgegenstand****1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Aulendorf. Das Umfeld ist durch heterogene Nutzungen geprägt. Es enthält neben dem Thermalbad das Schulzentrum Aulendorf und den Hofgarten. Das Gebiet reicht im Osten bis zur Schussenrieder Straße und im Westen bis zur Ebisweiler Straße. Es wird im Norden von der Schützenhausstraße begrenzt. Im Westen grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Ebisweilerstraße/Schützenhausstraße, Laurenbühl und Laurenbühl II an.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurstücksnummern:

4, 4/1 (Anl), 4/2 (Anl), 4/3 (Anl), 218, 577/6, 577/10, 798/4 (Anl), 798/6 (Anl), 802 (Am langen Weg) und 824/1 (Anl), 824/6 sowie die Teilflurstücke Nr. 4/4, 4/5 (Anl), 4/7, 4/8, 95/1, 213, 224, 224/1, 235/1 (Weg), 235/2, 481 (Schussenrieder Str), 561 (Schützenhausstraße), 577/4, 798 (Ebisweilerstr), 817/3 (Weg), 818/1 und 821 (Hofgartenstr), 824/6, 577/1.

Die Fläche der Teiländerung beträgt ca. 9,00 ha. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan.



## 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ erfolgt eine Bereinigung von Überlappungen mit dem angrenzenden Bebauungsplan Laurenbühl II. Außerdem wird die Fläche westlich der Ebisweiler Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um eine klare Begrenzung mit dem Nordrand der Ebisweilerstraße zu erreichen.

Aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde eine Fläche von insgesamt ca. 6550 qm. Dies betrifft im Bereich des

- Bebauungsplans Laurenbühl II das Flurstück Nr. 798 (Ebisweiler Straße) und
- westlich der Ebisweilerstraße die Flurstücke 577/5, 577/7, 577/8, 577/9 und 577/12,

Die Flächen waren im Bebauungsplan Hofgarten als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Die alte Planung basierte in diesem Bereich auf einer Verkehrsplanung der Ebisweilerstraße, die in dieser Form nicht realisiert wurde. Die herausgenommenen Flächen sind im abgebildeten Lageplan schraffiert dargestellt. Außerdem wurde inzwischen westlich der Ebisweiler Straße ein Hotel errichtet. Der alte Bebauungsplan ‚Ebisweiler Straße‘ wurde 2015 aufgehoben. Mit der Neuabgrenzung bleiben alle planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im neu gefassten Geltungsbereich erhalten.

Im Rahmen der 3. Änderung zum Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ wurde zur zulässigen Dachform im Änderungsbereich SO4 (Sondergebiet Ferienwohnanlage) eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Im Hinblick auf die Einsichtigkeit von oben und den optischen Übergang zum angrenzenden Schlosspark waren begrünte Flachdächer textlich festgesetzt. Die Festsetzung hat sich in der praktischen Umsetzbarkeit nicht bewährt. Im Rahmen des Bauvorhabens Hotel/Ferienwohnanlage konnte das geforderte Gründach durch den Bauherrn nicht realisiert werden. Die örtliche Bauvorschrift soll nun wieder aufgehoben werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Bezüglich der Dachgestaltung sind dort keine besonderen Festsetzungen getroffen.

## 1.3 Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht

Die Neuabgrenzung des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ steht nicht im Widerspruch zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf.

Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Die Planung hat keine zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft zur Folge und erfordert keine Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen.

## 1.4 Verfahrensart

### Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ wurde Anfang der 1990er Jahre im Regelverfahren durchgeführt. Der Ausgleich für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde erbracht. Die Planänderung dient der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die ausgewiesenen Bauflächen sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unberührt. Durch die Neuabgrenzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die über

das bisherige Planungsrecht hinausgeht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b) genannten Schutzgüter. Aufgrund der Neuabgrenzung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB sind gegeben.

Die Planänderung soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

#### Hinweise

Im ursprünglichen Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ sind Hinweise zur Abwasserentsorgung sowie zur Abfallbeseitigung und zum Bodenschutz enthalten. Diese erhielten im Rahmen der 3. Änderung für den Änderungsbereich SO4 Ergänzungen zur Gebäudegestaltung, zum Umgang mit Gehölzen, zum Bodenschutz, zum Gewässer- und Grundwasserschutz, zur Entwässerung sowie zu Archäologie und Denkmalschutz.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde bereits auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast auf den Flurstücken 4/3, 4/4, 4/5, 577/6 und 577/10 hingewiesen (ehemalige Brauerei Aulendorf). Dort sind ebenfalls Hinweise auf erschwerte Bedingungen bezüglich der Gebäudegründung enthalten. Die Hinweise bleiben weiterhin gültig.

Im Rahmen der 4. Änderung werden weitere Hinweise zur Regenwasserableitung und zum Artenschutz gegeben.

**Anlage 1**

Die Abbildung zeigt den Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ von 1992. Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben innerhalb der Neuabgrenzung weiterhin gültig.

Im Norden des Plangebiets wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Ebisweilerstraße/Schützenhausstraße im Rahmen der 1. Änderung (2013) bereits eine Neuabgrenzung im Bereich der Flurstücke 571 und 571/2 vorgenommen. Im Rahmen der 4. Änderung werden nunmehr weitere Flächen am nordwestlichen Plangebietsrand aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Festsetzung von Verkehrsgrün nördlich der Ebisweiler Straße entfällt.



**Anlage 2**Bebauungsplan Hofgarten / Textteil und Zeichenerklärung bleiben weiterhin gültig

## STADT AULENDORF BEBAUUNGSPLAN "H O F G A R T E N "

## TEIL 2

## TEXTTEIL UND ZEICHENERKLÄRUNG ZUM LAGEPLAN VOM 09.04.91 /10.04.92

## 1 RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.86
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F. vom 23.01.90)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlZVO i.d.F. vom 18.12.90)
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 28.11.83

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1.1 Sondergebiete nach § 11 BauNVO

**SO 1**

Sondergebiet Thermalbad, Erlebnisbad

Zulässig sind auch die damit verbundenen Nebennutzungen und Dienstleistungsbetriebe.  
Zulässigkeit von Nebenanlagen siehe 2.1.3

**SO 2**

Sondergebiet Kurklinik

Zulässig sind auch die damit verbundenen Nebennutzungen

**SO 3**

Sondergebiet Orangerie

Zulässig sind Einrichtungen des Kurbetriebs.  
Die Belange der Denkmalpflege sind zu beachten.

2.1.2 Nutzungsschablone

Bezeichnung der Sondergebiete

Art der Nutzung	Max. Gebäudehöhe GH üNN
	Max. Traufhöhe TH üNN gemäß Eintrag im Planfeld

Grundfläche in qm § 19 BauNVO	Geschoßfläche in qm § 20 BauNVO
----------------------------------	------------------------------------

Für die Hauptanlage (s. auch 2.1.4)

Bauweise § 22 (4) BauNVO	Dachform § 73 (1) LBO
--------------------------	-----------------------

2.1.3 Nebenanlagen § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO

Neben der allgemeinen Zulässigkeit von Nebenanlagen sind innerhalb des Sondergebiets 1 (SO 1) die mit der Sondernutzung zusammenhängenden Nebenanlagen wie: Thermalbad-Außenbecken, Wassertretstellen, Gehschule, befestigte Liegeflächen u.ä. allgemein zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 (1) + (2) bleibt auch innerhalb der öffentlichen Grünflächen unberührt.

2.1.4 Grundfläche § 19 BauNVO

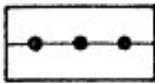
Die in der Nutzungsschablone eingetragene max. Grundfläche gilt nur für die Hauptanlage. Überschreitungen mit Nicht-Hauptanlagen sind im Rahmen von § 19 (4) BauNVO zulässig. Private Verkehrsflächen, die im Lageplan als solche gekennzeichnet sind, werden auf die Grundfläche nicht angerechnet.

2.2 Bauweise § 22 (2), (4) BauNVO

0 Offene Bauweise

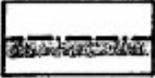
B Besondere Bauweise = offen, jedoch ohne Längenbeschränkung

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



§ 16 (5) BauNVO

2.4 Baugrenze

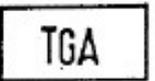


§ 23 BauNVO

2.5 Flächen für Stellplätze  
Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.



§ 9 (1) Nr. 4 BauGB



Tiefgarage

2.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche



Böschung

Fahrbahn

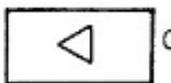
Gehweg

Private Verkehrsflächen

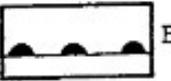


Fahrbahn

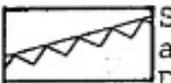
Gehweg



Grundstückszufahrten



Bereich ohne Einfahrt



Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und Zufahrten. Diese sind auf Dauer von Sichthindernissen über 0,70 m freizuhalten. Hochstammplantagen sind im Sichtdreieck zulässig.

2.7 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

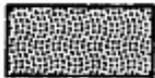


Trafostation

nur unterirdisch oder in Hauptgebäude integriert zulässig.

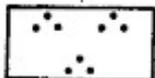
2.8 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13  
 unterirdisch BauGB

2.9 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15  
 BauGB

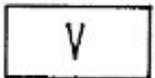


Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung der Grünflächen



Parkanlage



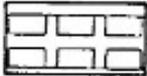
Grünfläche als Bestandteil von  
 Verkehrsanlagen

Innerhalb der Grünflächen ist die  
 Anlage von Geh- und Radwegen zulässig

2.10 Flächen für Aufschüttungen § 9 (1) Nr. 17  
 BauGB



2.11 Geh-Fahr-Leitungsrecht (GPL) § 9 (1) Nr. 21  
 BauGB



A = zugunsten der Anlieger

E = zugunsten des Erschließungsträgers

ALL = zugunsten der Allgemeinheit

Feuerwehrezufahrt

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege § 9 (1) Nr. 20  
 und zur Entwicklung von Natur und  
 Landschaft BauGB

Pflanzgebot - Erhaltungsgebot § 9 (1) Nr. 25 a  
 BauGB

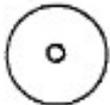
- 2.12.1 Erhaltungsgebot für Einzelbäume  
Jeder Ausfall ist durch einen Baum derselben Art zu ersetzen.



Artenliste zur Lageplanbezeichnung:

1	Kastanie	13	Fichte	25	Liriodendron
2	Sommerlinde	14	Thuya	26	Lärche
3	Spitzahorn	15	Weissdorn	27	Traubenkirsche
4	Feldahorn	16	Föhre	28	Gingko
5	Rotbuche	17	Vogelbeere		
6	Roteiche	18	Apfel-Hochstamm		
7	Stieleiche	19	Eibe		
8	Sandbirke	20	Prunus		
9	Hainbuche	21	Amelanchier		
10	Hasel	22	Espe		
11	Wildkirsche	23	Silberweide		
12	Akazie	24	Erle		

- 2.12.2 Pflanzgebot für hochwachsende Einzelbäume. Der Standort und die Pflanzart können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde geändert werden.



Artenliste wie 2.12.1, jedoch ohne 6, 14, 19, 26, 28

- 2.12.3 Artenliste für Strauchpflanzungen

Hartriegel	-	cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	-	viburnum lantana
Wildrose	-	rosa canina arvensis
Schwarzer Holunder	-	sambucus nigra
Weißdorn	-	crataegus monogyna
Schlehe	-	brunus spinosa
Brombeere	-	rubus fruticosus
Himbeere	-	rubus idaens
Liguster	-	ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	-	lonicera xylosteum

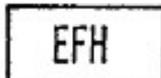
- 2.12.4 Innerhalb der Stellplatzflächen sind gruppenartig Gehölze der Artenliste nach 2.12.2 bzw. 2.12.3 zu pflanzen. Als Richtwert gilt 1 Baum je 3 Stellplätze oder 3 Sträucher je Stellplatz.

- 2.12.5 Die im Lageplan vorgesehenen Flächen für Aufschüttungen sind mit verdichteten Pflanzgruppen und Heckensäumen der Artenliste 2.12.3 zu bepflanzen.

2.12.6 Für bodendeckende Bepflanzung sollen im Bereich der Stellplatzflächen und Flächen für Aufschüttungen bevorzugt Wildbrombeere, sowie Halbsträuchern aus Immergrün und Gamander und Stauden aus Storchschnabel, Frauenmantel usw. verwendet werden.

2.12.7 Grünflächen, die nicht als Pflanzflächen oder Rasenflächen angelegt werden, sind als Anlage aus heimischem Magerrasen oder Wildblumenwiese anzulegen.

2.13. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

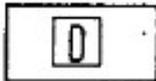


Erdgeschoßfußbodenhöhe üNN

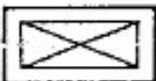
(Rohfußbodenhöhe)

Abweichungen von der festgesetzten EFH sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde bis 0,50 m zulässig.

2.14 Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

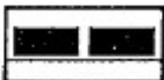


Eingetragenes Kulturdenkmal



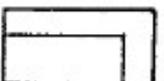
Zu beseitigende Gebäude nach § 10 (1) StBauFG

2.15 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB



Begrenzung des Bebauungsplans

2.16 Unverbindliche Vorschläge



Gebäudegliederung innerhalb der Baugrenzen

Stellplatzaufteilung innerhalb der ST-Flächen

- 3 BAUORDNUNGSRECHT - § 73 (1) LBO  
LICHE FESTSETZUNGEN
- 3.1 Äußere Gestaltung § 73 (1) Nr. 1 LBO  
baulicher Anlagen
- 3.1.1 Dachform
- DF** Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer.  
Die zulässige Gebäudehöhe (GH) darf nicht überschritten werden.
- ★ Im Sondergebiet 1 Thermalbad sind offenbare Dachflächen auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- TH** Max. zulässige Traufhöhe (TH) von Gebäuden üNN,  
bei Flachdächern zugleich Attikahöhe
- GH** Max. zulässige Gebäudehöhe (GH) üNN
- 3.1.2 Geländeänderungen § 73 (1) Nr. 1  
§ 11 LBO
- Die Oberfläche des Geländes ist zur Anpassung an die Geschoßebenen des Gebäudes, an die Höhenlage der Verkehrsflächen und an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke sowie zur Grünanlagengestaltung zu verändern.
- 3.2 Gestaltung der Stellplätze, § 73 (1) Nr. 5 LBO  
der Plätze für Abfallbehälter,  
der unbebauten Flächen
- 3.2.1 Stellplätze sind, mit Ausnahme ihrer Zufahrten, in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Sanddecke)
- 3.2.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen parkartig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Das Anlegen von Zugangswegen in wasserdurchlässigen Belägen (s. 3.2.1) ist zulässig.
- 3.2.3 Tiefgaragendecken sind mit mind. 30 cm Erdüberdeckung herzustellen und nach 3.2.2 zu gestalten.
- 3.2.4 Abfallbehälter im Freien sind gegen Sicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu schützen.

### 3.3 Genehmigungspflicht § 73 (2) LBO

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen ist in einem Freiflächen-gestaltungsplan nachzuweisen und der Bau-rechtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Die öffentliche Parkanlage von Hofgarten und Altenheimgarten ist in die Planung voll-ständig einzubeziehen.

Das Landesdenkmalamt und die Naturschutzbehörde sind am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Genehmigung der Planung ist Voraussetzung für die Baufreigabe.

## 4 H I N W E I S E

4.1 Abwässer sind unter Beachtung der Satzung der Stadt Aulendorf zu beseitigen.

4.2 Der beim Vollzug des Bebauungsplans als Abfall anfallende Erdaushub und Bauschutt ist nach den Bestimmungen des Abfallgesetzes auf zuge-lassenen Abfallbeseitigungsanlagen abzulagern. Unschädliches Erdaushubmaterial kann auch außerhalb von solchen Anlagen, z.B. Erdwall-auffüllungen abgelagert werden, wenn die hier-für erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

**Anlage 3**

## Bebauungsplan Hofgarten – 3. Änderung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hofgarten – 3. Änderung“  
 Änderungen Textteil zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 12.05.2017

Seite 2

**Ergänzungen im Textteil****1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Für den Änderungsbereich der 3. Änderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414, zuletzt geändert durch Gesetz am 20.10.2015, BGBl. I, S.1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132, zuletzt geändert durch Gesetz am 11.06.2013, BGBl. I S.1548)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.357, ber. S.416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl.S.99,103)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung****2.1.1.a Sondergebiete nach § 10 BauNVO**

**SO 4** Sondergebiet Ferienwohnanlage

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 § 9 (1) 20 BauGB

2.12.8 Lichtemissionen für SO 4  
 Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur warmweiße LED-Leuchten in gekofferten Gehäusen eingesetzt werden. Die Lampen sollen in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

2.12.9 Photovoltaik für SO 4  
 Photovoltaikanlagen sind nicht zugelassen.

2.12.10 Ersatz von Bäumen für SO 4  
 Sofern im Bereich des Gebietes SO 4 ggf. Bäume von den Baumaßnahmen betroffen sind, die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleich festgelegt waren, sind die Standorte für diese Bäume zu verlagern und an anderer Stelle zu versetzen.

~~3.a ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO~~

~~3.a Äußere Gestaltung baulicher Anlagen~~

~~3.1.1 a Dachform für SO 4~~

**FG** Zulässige Dachform: Begrüntes Flachdach

**Die planungsrechtlichen Festsetzungen ‚Hofgarten‘ – 3. Änderung behalten ihre Gültigkeit. Die örtliche Bauvorschrift Ziff. 3.a /zulässige Dachform: Begrüntes Flachdach entfällt wieder. Gültig sind die örtlichen Bauvorschriften des alten Bebauungsplans ‚Hofgarten‘.**





# STADT AULENDORF

<b>Stadtkämmerei</b> Silke Johler		<b>Vorlagen-Nr. 30/019/2021</b>	
Sitzung am 18.10.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 10</b>	<b>Sanierungsgebiet</b>	<b>Stadtkern</b>	<b>II: 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes</b>
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern II“ wurde am 23.04.2018 vom Gemeinderat beschlossen. Die Rechtskraft erfolgte mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.04.2018.</p> <p>Die Erneuerungsmaßnahme wird im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert. Der Bewilligungszeitraum läuft vom 01.01.2017 bis 30.04.2026. Eine erste Erweiterung des Gebietes erfolgte am 04.11.2019 unter anderem zur Einbeziehung des Kindergartens in der Schussenrieder Straße/Schützenhausstraße in das Sanierungsgebiet. Der Satzungsbeschluss der 1. Erweiterung wurde am 08.11.2019 veröffentlicht und somit rechtskräftig.</p> <p>Sanierungsziele sind u. a. auch die Schaffung und der Erhalt von Grün- und Freiräumen, die Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie die Aufwertung der Aufenthaltsqualität. In diese Ziele fügt sich die Gestaltung und Entwicklung der Flächen der Minigolfanlage und Orangerie im Hofgarten ein. Im Zuge der Aufstellung des Parkkonzeptes und den Beratungen insbesondere über den Hofgartenpark kam in der Kämmerei der Gedanke auf, ob es nicht möglich wäre, eine mögliche Sanierung/Umgestaltung des Hofgartenparks mit Mitteln aus der Stadtsanierung finanzieren zu können. Um die Maßnahme mit Förderung durch ein Programm der Städtebauförderung durchführen zu können ist eine 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes um die in den Lageplänen dargestellten Flurstücke erforderlich.</p> <p>Da hinreichende Beurteilungsgrundlagen im Sinne des § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen, kann auf die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach dem BauGB verzichtet werden. Durch die nur in sehr geringem Umfang vorzunehmende Gebietserweiterung kann von einer nochmaligen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen und die Erkenntnisse der ursprünglichen Anhörung auf die Erweiterungsflächen übertragen werden.</p> <p>Die Grenzen des bisherigen Sanierungsgebietes sowie die vorgesehenen Erweiterungsflächen sind aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, der auch Bestandteil der Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes ist. Evtl. wird bis zur Sitzung noch ein Lageplan mit der gesamten Fläche des Hofgartenparks nachgereicht, die Verwaltung prüft dies aktuell noch.</p> <p>Mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes besteht die Möglichkeit, die Umgestaltung der Minigolfanlage über die Städtebauförderung zu bezuschussen.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Der Gemeinderat stimmt der 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtkern II“ zu.</p>			
<p><b>Anlagen:</b> Abgrenzungsplan Satzung</p>			

**Beschlussauszüge für**

Aulendorf, den 14.10.2021

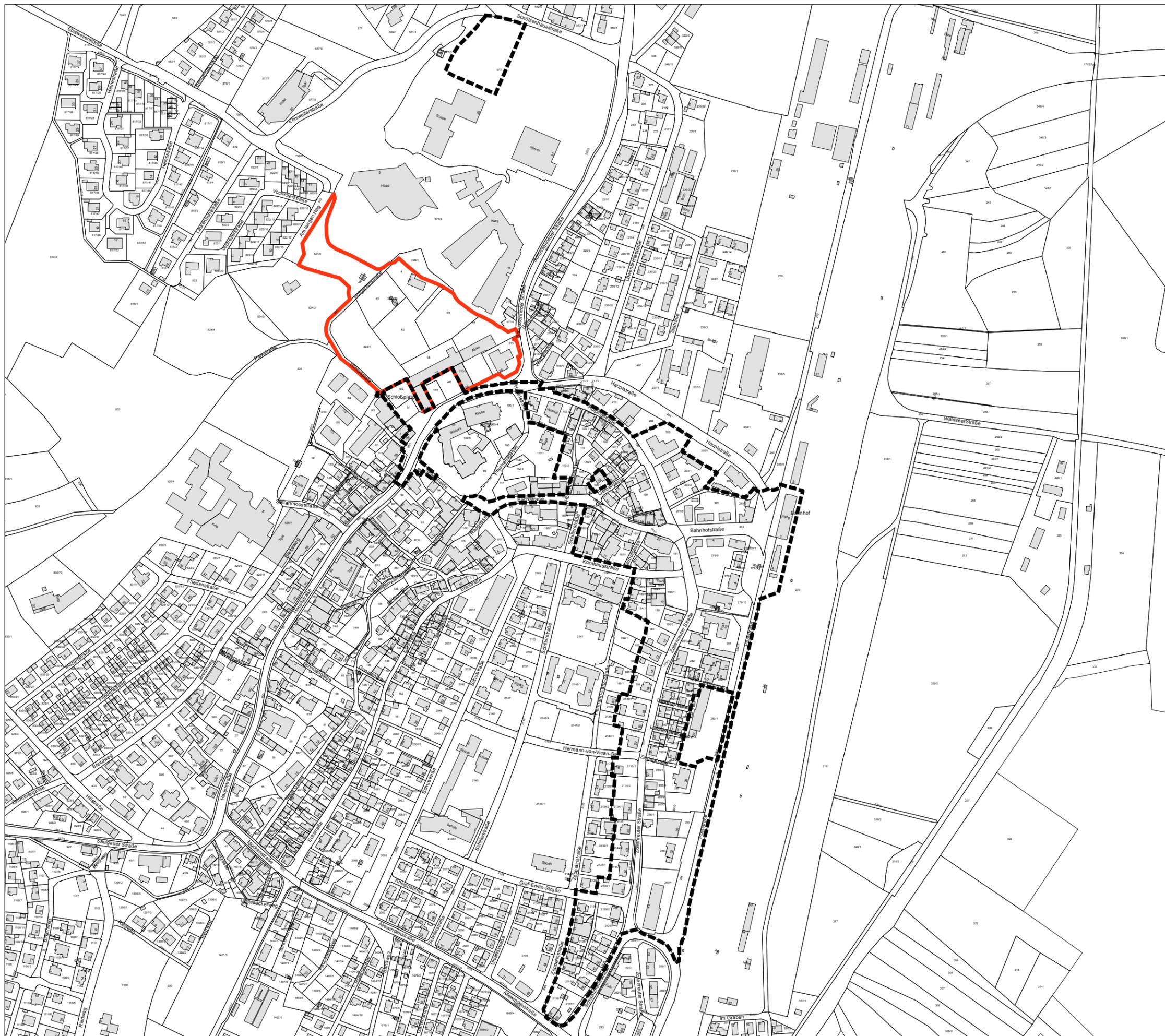
Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft



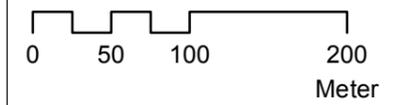
# Stadt Aulendorf

## Sanierungsgebiet "Stadtkern II"

### 2. Gebietserweiterung

 Abgrenzung Sanierungsgebiet  
(ca. 11,6 ha)

 Abgrenzung 2. Erweiterung  
(ca. 2,8 ha)



13.10.2021



**Stadt Aulendorf**  
**Landkreis Ravensburg**

**S a t z u n g**  
**über die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtkern II“**

Aufgrund § 142, Abs. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf in seiner Sitzung am 18.10.2021 folgende Satzung über die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtkern II“ beschlossen:

**§ 1**  
**Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern II“**

Mit Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.04.2018, veröffentlicht am 27.04.2018, hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Sanierungssatzung für das Gebiet „Stadtkern II“ beschlossen.

Mit Beschluss vom 05.11.2019 (ortsüblich bekanntgemacht am 08.11.2019) hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Sanierungssatzung für die 1. Erweiterung des Gebietes „Stadtkern II“ beschlossen.

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden.

Das Sanierungsgebiet „Stadtkern II“ wird mit dieser 2. Erweiterung um die folgenden Flurstücke erweitert:

- Flurstück Nr. 4/1 (Minigolfanlage)
- Flurstück Nr. 824/6 (Orangerie)
- Teilfläche Flurstück 821 (Hofgartenstraße)
- Flurstück Nr. 824/1
- Flurstück Nr. 4
- Flurstück Nr. 4/2
- Flurstück Nr. 4/3
- Flurstück Nr. 4/4
- Flurstück Nr. 4/5
- Flurstück Nr. 4/6
- Flurstück Nr. 4/7
- Teilfläche Flurstück Nr. 17/1
- Flurstück Nr. 213
- Flurstück Nr. 213/2

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit der 2. Erweiterung ist aus den Abgrenzungsplänen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, vom 13.10.2021 ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

**§ 2**  
**Verfahren**

Sämtliche Rechtsauswirkungen der bestehenden und derzeit aktuell gültigen Sanierungssatzung gelten auch für die in § 1 dargestellten Erweiterungsgrundstücke.

**§ 3  
Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Aulendorf, 18.10.2021

Anlage: Lageplan vom 13.10.2021

Matthias Burth  
Bürgermeister



# STADT AULENDORF

<b>Stadtkämmerei</b> Silke Jöhler		<b>Vorlagen-Nr. 30/028/2021</b>	
Sitzung am 18.10.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 11      Darlehen Kreissparkasse Ravensburg, Ablösung Restschuld</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Ein Darlehen bei der Kreissparkasse Ravensburg wurde 1996 für 25 Jahre aufgenommen. Der Zinssatz beträgt 3,62 %.</p> <p>Am 31.12.2021 endet der Darlehensvertrag, die Restschuld beträgt 96.839,58 Euro.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Restschuld aufgrund ihrer sehr geringen Höhe und des bekanntlich zu zahlenden Strafzinses nicht weiter zu finanzieren. Dadurch können sowohl Strafzinsen als auch Zinsaufwendungen eingespart werden.</p> <p>Die Höhe der Restschuld ist bereits im Haushalt 2021 enthalten.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Das Darlehen wird abgelöst.</p>			
<p><b>Anlagen:</b></p>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b>      <input type="checkbox"/> Bürgermeister      <input type="checkbox"/> Hauptamt  <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei      <input type="checkbox"/> Bauamt      <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 14.10.2021</p>			



## Notizen